PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : premier trimestre de 2009

Le marché de l'habitation commence à se détendre[1]

Mises en chantier:
2009: 160,250
2010: 163,350

Ventes de: logements existants
2009: 370,500
2010: 405,000

Aperçu

Mises en chantier d'habitations : Le ralentissement de l'économie et du marché de l'emploi ramènera le nombre des mises en chantier à un niveau qui se situera entre 141 000 et 180 000 en 2009 et à peu près dans la même fourchette en 2010. La baisse se fera sentir tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs en 2009.

Reventes : Selon les prévisions, les transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®)[2] devraient régresser de 14,6 % cette année, par rapport à leur volume de l'an dernier, puis remonter de 9,3 %, en 2010.

Prix de revente : Après plusieurs années de gains importants, le prix S.I.A.® moyen devrait accuser une baisse de 5,2 % en 2009 face au repli des ventes de logements existants et à la croissance continue des nouvelles inscriptions. Le prix S.I.A.® moyen ne devrait varier que très peu en 2010.

Les régions à surveiller

Saskatchewan : Malgré le recul des prix de l'uranium, du pétrole brut et des produits agricoles, le secteur des ressources naturelles étayera la croissance de l'économie de la Saskatchewan. Néanmoins, compte tenu du nombre élevé d'habitations nouvellement construites et inoccupées, l'activité sur le marché de l'habitation de la province diminuera

Table des matières

2 Perspectives nationales
4 Tendances en bref
5 Rapport spécial : Le marché locatif en 2009

Rapports provinciaux

10 Colombie-Britannique
11 Alberta
12 Saskatchewan
13 Manitoba
14 Ontario
15 Québec
16 Nouveau-Brunswick
17 Nouvelle-Écosse
18 Île-du-Prince-Édouard
19 Terre-Neuve-et-Labrador
20 Tableaux des prévisions

Perspectives du marché de l'habitation, Canada

– l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite.**

[1] Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude particulièrement élevé. Bien que la présente publication donne des prévisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 27 janvier 2009.

[2] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

par rapport aux sommets atteints en 2008, puis reprendra dans une certaine mesure en 2010.

Colombie-Britannique : La croissance économique ralentira dans la province, mais demeurera plus forte que la moyenne nationale. La construction de logements neufs diminuera au cours de la période de prévision. L'abondance de l'offre sur le marché de l'existant, et la diminution globale du volume de ventes, ont donné naissance à des conditions favorables aux acheteurs dans l'ensemble de la province.

Perspectives nationales

En détail

Les prévisions de croissance économique établies par des prévisionnistes du secteur privé ont été révisées considérablement à la baisse ces derniers mois. Par exemple, en octobre dernier, la prévision moyenne de croissance du PIB canadien pour 2009 était de 1,1 %. En janvier, cette prévision moyenne a été abaissée à -0,7 %.

En 2009, le nombre de mises en chantier descendra à un niveau se situant entre 141 000 et 180 000, puis il augmentera légèrement en 2010. Le ralentissement se fera sentir aussi bien dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs.

Les principaux facteurs qui expliquent la régression du marché du neuf sont au nombre de quatre. D'abord, la rapide ascension des prix des habitations depuis six ans a eu un effet modérateur sur la demande de logements pour propriétaire-occupant, surtout dans l'Ouest du pays. Ensuite, le niveau record des nouvelles inscriptions a rendu plus vive la concurrence que le marché de la revente livre au marché du neuf et réduit le report de la demande du premier sur le second. Par ailleurs, la demande refoulée qui s'était accumulée au cours des années 1990 est maintenant pour ainsi dire satisfaite, ce qui signifie que la construction va désormais s'aligner davantage sur la demande à long terme déterminée par les facteurs démographiques. Enfin, l'incertitude entourant les perspectives économiques demeure élevée et contribue à restreindre la demande de logements de type propriétaire-occupant.

Globalement, les mises en chantier d'habitations diminueront partout au Canada en 2009. Le repli sera le plus marqué dans les provinces de l'Ouest et en Ontario. Toutefois, en 2010, huit des dix régions du pays verront un retour de la progression du nombre de logements commencés; les mises en chantier continueront de diminuer au Québec et en Colombie-Britannique l'an prochain.

Le nombre de logements individuels diminuera en 2009

L'augmentation des prix des habitations observée depuis quelques années, ainsi que l'incertitude entourant les perspectives économiques, seront les principales causes de la prolongation de la baisse du nombre de mises en chantier de logements individuels. Sur l'ensemble du pays, en 2009, le nombre de logements commencés devrait baisser à un niveau entre 65 800 et 83 800, puis augmenter légèrement en 2010 à un niveau entre 68 600 et 84 600.

La réduction du nombre de mises en chantier en 2009 sera évidente partout au Canada. Le repli le plus important interviendra en Saskatchewan, où la production sera en baisse de 39,1 % et se limitera à 2 750 unités, suivi de celui observé en Ontario, dont l'ampleur (26,1 %) ramènera les logements commencés à 23 000 unités. On enregistrera un fléchissement d'au moins 10 % dans toutes les provinces. En 2010, l'amélioration globale des perspectives économiques pour le Canada contribuera à une reprise des mises en chantier de logements individuels dans toutes les régions, sauf en Colombie-Britannique et au Québec. L'Alberta et la Saskatchewan devraient faire figure de chefs de file avec des taux de croissance respectifs de 11,8 et 9,1 %.

Les logements collectifs gagnent en popularité

Depuis quelques années, l'immobilier résidentiel a renchéri et de ce fait, les logements collectifs (maisons en rangée, jumelés et appartements), moins coûteux que les logements individuels, se taillent une part de marché croissante. Malgré la hausse de la demande dont il est l'objet, le segment des collectifs affichera aussi un repli des mises en chantier cette année. En 2009, on peut s'attendre à ce que le nombre de collectifs commencés baisse à un niveau se situant entre 75 200 et 96 200. Les baisses seront les plus fortes dans les provinces de l'Ouest : elles atteindront 55,0 %, en Alberta; 40 %, en Saskatchewan; et 39,8 %, en Colombie-Britannique. À l'approche de 2010, la conjoncture économique devrait toutefois devenir plus favorable. De ce fait, on assistera à une progression des mises en chantier de logements collectifs dans neuf des dix régions du pays. Le nombre de mises en chantier se situera entre 74 400 et 95 400 en 2010.

La construction d'appartements n'a eu cesse de s'accélérer onze années de suite, remontant ainsi la pente depuis le creux d'à peine plus de 23 000 fondations coulées en 1996. Ceci étant dit, fait peu surprenant, le nombre de mises en chantier reculera de 30,6 %, en 2009, et s'établira à 58 525. La production augmentera légèrement de 1,4 % en 2010, pour atteindre 59 400 unités.

Les ventes S.I.A.® vont diminuer

Cette année, il se vendra 370 500 logements existants, soit 14,6 % de moins que l'an dernier, mais le nombre de transactions sur le marché de la revente augmentera par la suite de 9,3 % en 2010, pour atteindre 405 000, grâce à la reprise de l'activité économique partout au Canada.

Depuis quelques mois, alors que les ventes étaient en perte de vitesse, les nouvelles inscriptions ont continué à se multiplier. Les marchés, qui étaient résolument vendeurs depuis 2002, sont devenus équilibrés ou favorables aux acheteurs un peu partout au pays.

Les marchés de la revente se rééquilibrent

Depuis plusieurs années, la conjoncture nettement favorable aux vendeurs a exercé de fortes pressions à la hausse sur le prix moyen des habitations, dont la progression a été de l'ordre de 9 à 11 % par année, six années de suite. De janvier à juin 2008, les ventes S.I.A.® ont diminué, alors que les inscriptions sont devenues plus nombreuses. Ces conditions ont fait que les marchés de la revente au Canada sont redevenus favorables aux acheteurs vers la fin de 2008. Les marchés devenus équilibrés ou favorables aux acheteurs et le recul des transactions sur les marchés de la Colombie-Britannique et de l'Alberta, deux provinces où les prix de vente moyens sont nettement supérieurs à la moyenne nationale, freineront la progression du prix S.I.A.® moyen en 2009. On peut s'attendre à ce que les prix baissent de 5,2 %, en 2009, et qu'ils se fixent à 287 900 $. Le fléchissement sera le plus prononcé en Colombie-Britannique, où les habitations se vendront en moyenne 407 700 $, soit 10,3 % moins cher que l'année précédente. En 2010, on peut s'attendre à une diminution minime des prix S.I.A.® moyens.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Vu l'incertitude accrue qui plane sur les perspectives économiques, il importe d'envisager divers scénarios possibles et leur effet éventuel sur les facteurs visés par les prévisions.

Si la récession aux États-Unis s'avère plus grave et plus longue que prévu, les pertes d'emplois au Canada pourraient être plus nombreuses que ne le laissent entendre les prévisions. Dans une telle conjoncture, la demande de logements pour propriétaire-occupant pourrait chuter davantage. Si l'accès au crédit devient encore plus difficile, les ménages canadiens pourraient avoir du mal à obtenir un prêt hypothécaire, et la demande risque d'être plus faible que prévu sur le marché des logements de propriétaire-occupant.

En revanche, les gouvernements ont réagi promptement au ralentissement économique et continueront de prendre des mesures vigoureuses à tous les niveaux. Les banques centrales de nombreux pays, dont la Banque du Canada, ont réduit de beaucoup leur taux directeur. L'effet des mesures de stimulation actuelles et futures pourrait accélérer la croissance économique davantage qu'on ne l'espère, ce qui se traduirait par une plus forte création d'emplois et une demande accrue de logements pour propriétaire-occupant.

Compte tenu de ces facteurs, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier d'habitations se situe entre 141 000 et 180 000 en 2009 et entre 143 000 et 180 000 en 2010. Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du S.I.A.® devraient se chiffrer entre 344 000 et 395 000 cette année et entre 360 000 et 420 000 l'an prochain.

Tendances influant sur l'habitation

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé de 350 points de base son taux cible du financement à un jour entre le 1er janvier et le 31 décembre 2008, ramenant son taux directeur à 1,0 %.

Les taux hypothécaires devraient demeurer relativement stables au cours des six premiers mois de 2009, s'écartant d'au plus 25 à 50 points de base de leurs niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront légèrement au cours de la deuxième moitié de 2009, à mesure que les rendements des obligations commenceront à augmenter. On peut s'attendre à ce que cette année, les taux hypothécaires à un an oscillent entre 5,50 et 6,0 % et les taux à trois et à cinq ans, entre 6,25 et 6,70 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait diminuer de 5,8 % en 2009 et s'établir à 255 175 personnes. Les volumes d'immigrants exceptionnellement élevés que le pays a accueillis jusqu'à présent, et qui appuyaient la demande de logements, vont s'amenuiser. Toutes les régions du pays, à l'exception de l'Ontario et du Québec, enregistreront de moindres gains au chapitre des mouvements de population. En 2010, le solde migratoire augmentera de 7,1 %, pour atteindre 273 425 personnes.

L'emploi et le revenu

L'emploi au Canada s'est accru de 98 000 postes entre décembre 2007 et décembre 2008. De plus, les salaires ont progressé de 4,3 % durant la même période. Compte tenu de l'incertitude économique, l'emploi devrait diminuer de 0,4 %, cette année, puis augmenter de 1,0 %, en 2010. Pour ce qui est du taux de chômage, le taux moyen du Consensus Forecast pour 2009 a été révisé à la hausse, soit de 6,6 à 7,3 %, entre octobre 2008 et janvier 2009.

TENDANCES EN BREF

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	L'évolution des taux hypothécaires est difficile à prévoir en raison de l'incertitude économique. Toutefois, on peut s'attendre à ce que leur niveau demeure faible en regard du passé, mais qu'ils augmenteront plus tard cette année et en 2010. Les charges de remboursement hypothécaire resteront relativement élevées à cause des augmentations de prix passées, ce qui réduira la demande de logements pour propriétaire-occupant, en particulier celle provenant des accédants à la propriété.
Emploi	En 2008, le nombre de Canadiens occupés frôlait un record absolu. Le nombre d'emplois diminuera toutefois en 2009 en raison du ralentissement économique. Le marché du travail devrait reprendre du mieux en 2010.
Revenu	Ces dernières années, des marchés de l'emploi serrés ont exercé des pressions à la hausse sur la croissance du revenu personnel. Le ralentissement des marchés de l'emploi en 2009 fera ralentir la croissance des revenus pendant une année au moins. On peut s'attendre à un revirement de situation en 2010, avec une reprise de la progression des revenus.
Migration nette	Selon les prévisions, le solde migratoire diminuera en 2009, atténuant ainsi les effets des gains exceptionnels enregistrés l'an dernier. Une amélioration du marché de l'emploi favorisera une augmentation de la migration nette en 2010.
Accroissement naturel de la population	Le repli du taux de natalité limite l'accroissement naturel de la population (correspondant à l'excédent des naissances sur les décès), ce qui freinera la demande de logements à moyen et long terme.
Marché de la revente	La tendance baissière des ventes et le niveau record d'inscriptions ont rendu la plupart des marchés de l'existant au Canada équilibrés ou favorables aux acheteurs. Par conséquent, le prix S.I.A.® ,moyen devrait diminuer en 2009. Les conditions des marchés de la revente varieront d'une province à l'autre, mais le prix moyen pour l'ensemble du Canada se maintiendra à environ 290 000 $.
Taux d'inoccupation	L'intensification de la concurrence livrée par le segment des habitations en copropriété et les modestes volumes de construction de logements locatifs seront en partie neutralisés par la vive demande locative, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. En conséquence, les taux d'inoccupation dans les grandes agglomérations urbaines du Canada demeureront relativement stables cette année et l'année prochaine.

Rapport spécial : Le marché locatif en 2009

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada est descendu à 2,2 % en octobre 2008. Pour 2009, on prévoit un taux d'inoccupation de 2,1 %.

Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada est descendu à 2,2 %, en octobre 2008, alors qu'il était de 2,6 % un an plus tôt. La demande de logements à louer s'est accrue sur l'ensemble du pays en raison des forts niveaux d'immigration, du dynamisme de l'emploi des jeunes et du vaste écart entre les frais de possession et les loyers. La construction de logements destinés à la location et la concurrence du marché des copropriétés n'ont pas suffi à suivre la progression de la demande locative. Compte tenu de la situation générale du marché locatif au Canada, le taux d'inoccupation passera de 2,2 à 2,1 % en 2009.

Marché locatif de la Colombie-Britannique :

Vancouver

Le marché locatif de Vancouver demeurera serré l'an prochain. L'afflux de nouveaux résidents (pour la plupart des immigrants) et les coûts élevés associés à la possession d'une habitation alimenteront la demande de logements locatifs dans la RMR de Vancouver. En règle générale, les personnes qui s'installent à Vancouver louent avant d'acheter. Le climat d'incertitude économique, avec son effet modérateur sur la demande de logements pour propriétaire-occupant, prolonge aussi la durée de location des ménages qui envisagent l'accession à la propriété. Tous ces facteurs exerceront des pressions à la hausse sur le coût des logements locatifs : le loyer moyen d'un appartement de deux chambres passera à 1 164 $. Néanmoins, les taux d'inoccupation augmenteront légèrement, à mesure que le marché de l'emploi ralentit et que l'offre de logements locatifs s'ajuste.

Selon les prévisions, peu d'ensembles destinés à la location seront construits en 2009. Les nouveaux logements locatifs proviendront essentiellement du marché secondaire, sous forme d'unités appartenant à des investisseurs. Par ailleurs, l'offre grossira du fait que certains ménages quitteront le logement locatif qu'ils occupent pour emménager dans une copropriété nouvellement achevée. Le taux d'inoccupation des appartements atteindra 0,8 %, en 2009, alors qu'il se situait à 0,5 %, en 2008.

Victoria

Le taux d'inoccupation de la RMR de Victoria demeurera l'un des plus faibles parmi les RMR du Canada. Grâce aux possibilités d'emploi à Victoria, le solde migratoire restera élevé, attisant la demande sur le marché locatif et faisant monter le coût moyen des loyers. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres passera à 1 005 $.

Toutefois, le taux d'inoccupation augmentera cette année. Davantage de logements locatifs se libéreront lorsque les accédants à la propriété emménageront dans des copropriétés nouvellement achevées. Une augmentation du nombre d'unités louées sur le marché secondaire – copropriétés, logements accessoires, habitations partagées, etc. – accroîtra l'offre totale. Peu d'immeubles locatifs d'initiative privée seront mis en chantier, car le coût élevé des terrains, de la main-d'oeuvre et de la construction nuit à la viabilité des ensembles locatifs neufs.

Kelowna

Le taux d'inoccupation des appartements progressera quelque peu à Kelowna en 2009, pour s'établir à 1 %. La moindre croissance de l'emploi et l'offre accrue de copropriétés locatives laisse prévoir une légère montée des taux d'inoccupation cette année. Le marché locatif secondaire, qui inclut les appartements accessoires et les copropriétés appartenant à des investisseurs, représente aujourd'hui le plus gros des ajouts à l'offre locative. Peu d'appartements locatifs traditionnels verront le jour à Kelowna, vu les loyers qui peuvent s'y pratiquer malgré les coûts élevés des terrains et de la construction.

Les loyers continueront d'augmenter sous l'effet de la faiblesse des taux d'inoccupation. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'établira à 1 000 $, en 2009.

Marché locatif de la région des Prairies :

Calgary

Le bilan migratoire s'accroîtra légèrement, mais sa progression ne suffira pas à compenser la vague de ménages locataires qui décident d'acquérir un logement et la concurrence que le marché locatif secondaire livre aux logements locatifs traditionnels. Étant donné le fléchissement des prix des

logements en copropriété, l'écart entre les coûts de location et les frais de possession s'est resserré. Le mouvement d'accession à la propriété va donc se poursuivre en 2009. Un nombre important de copropriétés sont en cours de construction, et il est probable qu'une bonne partie d'entre elles seront mises en location lorsqu'elles seront achevées. De ce fait, le taux d'inoccupation moyen devrait passer de 2,1 %, en 2008, à 2,7 %, en 2009.

Comme il est prévu que les taux d'inoccupation vont monter, les propriétaires-bailleurs n'appliqueront sans doute que des hausses de loyer minimales, pour réduire le plus possible le risque de perdre des locataires. En octobre 2008, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'est établi à 1 148 $, comparativement à 1 089 $ l'année précédente. En 2009, les loyers progresseront moins vite, et un appartement de deux chambres ne devrait se louer que légèrement plus cher, soit en moyenne 1 155 $.

Edmonton

Le nombre d'appartements vacants devrait grimper à Edmonton en 2009, et ce, malgré la faible production de logements locatifs. La demande sera limitée en raison du repli de la migration nette par comparaison aux afflux records de migrants enregistrés en 2005 et 2006. L'offre a par ailleurs été gonflée par l'arrivée sur le marché locatif d'appartements en copropriété achetés par des investisseurs. Le taux d'inoccupation des appartements devrait donc passer de 2,4 %, en octobre 2008, à 3,5 %, au même mois cette année. On peut s'attendre à ce qu'en 2009, la montée du taux d'inoccupation contribue, comme l'an dernier, à contenir les hausses de loyer. Les logements de haut de gamme seront les plus sensibles à la concurrence des copropriétés offertes en location par des investisseurs. Certains propriétaires-bailleurs choisiront donc de minimiser les majorations de loyer pour conserver le plus possible leurs locataires. Le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres s'établira à 1 070 $, en octobre 2009, comparativement à 1 034 $ l'an dernier.

Regina

Après avoir touché un creux sans précédent de 0,5 %, en 2008, le taux d'inoccupation des appartements à Regina augmentera à 1,2 % en 2009. Cette augmentation sera attribuable aux locataires qui décident d'accéder à la propriété. De plus, un solde migratoire moins élevé fera augmenter la demande. Aucun ajout à l'offre ne viendra décrisper le marché, vu que les constructeurs n'ont pas coulé la moindre fondation dans le segment des logements locatifs en 2008. Tous les logements locatifs mis en chantier en 2007 sont désormais achevés et occupés.

En octobre 2008, le loyer moyen mensuel des appartements à Regina a atteint 756 $. La demande toujours vive de logements locatifs continuera d'exercer des pressions à la hausse sur le loyer moyen qui atteindra 850 $ en 2009.

Saskatoon

À Saskatoon, où il était descendu à 0,6 % en octobre 2007, du jamais vu, puis passé à 1,9 %, l'an dernier, le taux d'inoccupation moyen devrait, selon les prévisions de la SCHL, croître très légèrement en 2009 et s'établir à 2,0 %. Malgré le ralentissement de l'immigration attendu cette année, les prix d'achat et les frais de possession élevés des habitations limiteront le nombre de locataires qui accèderont à la propriété par l'intermédiaire du marché de la revente ou du marché du neuf. Vu l'absence de mises en chantier de logements destinés à la location, l'offre de logements locatifs traditionnels restera inchangée. Dans les fourchettes de prix supérieures, les propriétaires-bailleurs se heurteront toutefois à la concurrence indirecte des personnes qui viennent d'acquérir des copropriétés et qui cherchent à les louer.

Face à la récente hausse de la proportion de logements vacants et à la concurrence indirecte du marché des copropriétés, le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres augmentera de 841 $ en octobre 2008 à 860 $ en octobre 2009.

Winnipeg

Le taux d'inoccupation à Winnipeg a régressé, passant de 1,5 %, en octobre 2007, à seulement 1,0 %, en 2008. Vu que le solde migratoire restera élevé cette année, la demande locative devrait demeurer robuste. Bien qu'un certain nombre de logements locatifs seront achevés en 2009, leur arrivée sur le marché sera sans grand effet sur la proportion de logements vacants, le taux d'inoccupation moyen ne

devant progresser que légèrement et se fixer à 1,2 %. Néanmoins, ces achèvements se traduiront par un accroissement de l'univers des logements locatifs de Winnipeg, qui n'a pris de l'expansion qu'une seule fois auparavant en 16 ans. Les unités nouvellement achevées se louant à un prix supérieur au loyer moyen, les locataires continueront de s'arracher les logements plus abordables.

Le taux permis d'augmentation des loyers pour les logements soumis à la réglementation provinciale est plafonné à 2,5 % en 2009. Vu l'arrivée sur le marché d'un certain nombre d'unités neuves dans les fourchettes de prix supérieures et les exemptions de l'application du taux d'augmentation maximal dont peuvent bénéficier les propriétaires-bailleurs, le loyer mensuel moyen progressera d'environ 4 % et atteindra 800 $ en octobre de cette année.

Marché locatif de l'Ontario :

Toronto

Le taux d'inoccupation global des appartements locatifs traditionnels dans la région de Toronto diminuera légèrement à 1,9 %, en 2009 et le loyer mensuel moyen d'un appartement de deux chambres augmentera à 1 117 $. Face au fléchissement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant, le taux d'inoccupation des appartements restera bas en comparaison de niveaux relevés presque chaque année depuis le début du millénaire. Les prix élevés des habitations, associés à une baisse de l'emploi, dissuaderont une fois de plus en 2009 certains acheteurs potentiels, en particulier ceux qui envisagent un premier achat, de passer à l'action.
La forte demande locative sera toutefois en partie atténuée par les nombreux appartements en copropriété qui seront achevés, appartements qui ont dans bien des cas été acquis sur plan par des ménages locataires. À mesure que les achèvements de ces appartements s'accéléreront en 2009 et que leurs acquéreurs y emménageront, quantité de logements locatifs seront libérés. De plus, les appartements en copropriété flambants neufs offerts en location par des investisseurs inciteront certains locataires de logements locatifs traditionnels à déménager.

Ottawa

La vive demande de logements locatifs et les faibles ajouts à l'offre de logements neufs construits à des fins de location laisse présager un resserrement du marché locatif en 2009. La proportion d'appartements à louer vacants à Ottawa va donc diminuer plus encore, et passer de 1,4 %, en octobre 2008, à 1,0 %, cette année. Par ailleurs, les prix records des habitations et l'incertitude économique dissuaderont certains locataires de franchir le pas qui les sépare de la propriété.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres à Ottawa devrait augmenter à 1 025 $ par mois en 2009, comparativement à 995 $ par mois en 2008.

Sudbury

Après un léger sursaut, le taux d'inoccupation reprendra sa tendance baissière à Sudbury et se limitera à 0,5 % en 2009. Quatre facteurs concourent à réduire la proportion de logements locatifs vacants dans cette ville. Premièrement, s'il est vrai qu'environ 100 logements locatifs d'initiative publique seront prêts à l'occupation d'ici octobre prochain, cette nouvelle offre devrait être rapidement absorbée. Ensuite, les frais de possession élevés et la conjoncture économique incertaine retiendront certains locataires de faire le saut vers l'accession à la propriété. Troisièmement, la demande locative sera accrue par l'arrivée à Sudbury d'un plus grand nombre de migrants. Selon les chiffres relatifs à la migration nette publiés par Statistique Canada à l'automne, la région du Grand Sudbury affiche un bilan migratoire positif. Entre 2002 et 2007, les mouvements migratoires se sont traduits par des gains de près de 2 500 habitants pour la région. Une bonne partie de ces nouveaux venus chercheront sans doute à se loger en location.

Le recul de la proportion de logements vacants se traduira par un moindre roulement des locataires, et comme l'application d'un taux de majoration supérieur au taux prescrit n'est possible que lorsqu'un appartement se libère, ceci aura un effet modérateur sur la progression des loyers. Néanmoins, compte tenu du faible taux d'inoccupation, les loyers dans le Grand Sudbury devraient augmenter de 3,5 - 5,0 % en 2009.

Windsor

En 2009, le taux d'inoccupation moyen des appartements demeurera élevé, se hissant à 17 %, alors qu'il était de 14,6 % en octobre dernier. Le ralentissement de l'économie pèsera sur la demande locative au même titre que sur la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. La proportion d'appartements vacants va croître à nouveau, car la ville continuera de perdre des habitants, en particulier parmi les jeunes de 18 à 24 ans qui sont majoritairement des locataires, dans un exode motivé par la quête d'un emploi. Les propriétaires-bailleurs, souhaitant garder leurs locataires existants durant l'actuelle période de morosité économique, n'augmenteront que très peu les loyers.

Marché locatif du Québec :

Montréal

Bien que la tendance favorisant l'accession à la propriété demeurera forte, surtout chez les acheteurs d'une première maison optant pour un logement en copropriété, l'augmentation des cibles en matière d'immigration continuera d'avoir des répercussions importantes sur la demande de logements locatifs en 2009. L'augmentation de la migration nette fera croître la demande de logements locatifs et créera des conditions particulièrement serrées sur le marché locatif traditionnel. Le taux d'inoccupation baissera donc de 2,4 % en 2008 à 2,0 % en 2009 et le loyer moyen dans la RMR de Montréal atteindra 668 $ cette année.

Québec

Le marché demeurera serré en 2009 puisque la construction de logements locatifs traditionnels tourne au ralenti et demeure bien en deçà de ce qu'on avait pu voir au cours des cinq dernières années. Le marché de l'emploi, qui sera soutenu par les investissements dans les infrastructures, connaîtra une croissance plus modérée. La migration vers la RMR contribuera à maintenir la demande de logements locatifs. Enfin, malgré des taux hypothécaires avantageux, le nombre de ménages locataires accédant à la propriété sera moins grand, par suite du ralentissement économique et d'une formation moins importante de jeunes ménages dans la région.

Le taux d'inoccupation prévu en 2009 sera de 0,6 %, stable par rapport à 2008. De plus, le loyer moyen (appartement de deux chambres) atteindra 663 $ par mois.

Marché locatif de la région de l'Atlantique :

St. John's

Le taux d'inoccupation dans la RMR de St. John's a baissé de beaucoup en deux ans, et plus exactement de 4,3 %, passant de 5,1 %, en 2006, à 0,8 %, en 2008. Cette baisse s'explique en grande partie par l'essor de l'activité économique et de l'immigration dans la région, qui est surtout dû au dynamisme du secteur pétrolier. L'escalade des prix des habitations a mis un frein au mouvement des locataires vers l'accession à la propriété, et ce mouvement devrait continuer à ralentir en 2009.

Bien que la vigoureuse expansion de l'économie locale devrait se traduire par des marchés de la revente et du neuf toujours assez robustes en 2009 en regard du passé, l'effet sur le marché locatif des départs des locataires ayant acquis leur première habitation sera moins prononcé qu'il ne l'a été ces derniers temps. Par ailleurs, l'offre locative ne se ressentira guère en 2009 des rares investissements locaux dans la construction de logements destinés à la location. Sous l'influence de ces différents facteurs, le taux d'inoccupation devrait se maintenir aux alentours de son niveau actuel, et sa faiblesse devrait faire augmenter le loyer mensuel moyen d'un appartement de deux chambres de 630 à 700 $ en 2009.

Halifax

On peut s'attendre à ce que l'offre de logements locatifs se gonfle au cours des 12 à 18 prochains mois, au rythme de l'achèvement du nombre quasi record d'unités résidentielles en cours de construction. Après être monté à 3,4 %, en 2008, le taux d'inoccupation devrait progresser d'un dixième de point de pourcentage en 2009 pour atteindre 3,5 %, du fait de l'ajout de centaines de logements neufs au parc locatif. Le loyer moyen devrait progresser en 2009, face à la hausse des coûts de construction et d'exploitation, mais on peut s'attendre à ce qu'il continue de subir des pressions contraires en raison l'accroissement de la concurrence. L'an prochain, le loyer moyen devrait poursuivre son ascension au rythme de l'inflation, et donc gagner environ 2,5 %.

Les mises en chantier de logements locatifs faibliront durant la période à l'étude. Selon les prévisions, il devrait se commencer 700 appartements en

2008 et autant en 2009, dont environ les deux tiers, soit tout juste plus de 450, seront destinés à la location. Ce niveau de production, bien inférieur aux quelque 900 et 700 logements locatifs mis en chantier en 2006 et en 2007, respectivement, atténuera à moyen terme les pressions à la hausse que l'offre exerce sur le taux d'inoccupation.

Les retombées du gonflement de l'offre et du ralentissement de la formation des ménages seront compensées en partie par les effets du ralentissement de la croissance de l'emploi et des salaires. Ce ralentissement s'accentuera en cette période où le climat économique suscite des inquiétudes, et la demande de logements locatifs en sera quelque peu accrue. Les appartements locatifs relativement abordables seront perçus comme solution de rechange intéressante aux habitations pour propriétaire-occupant.

Moncton

La demande de logements locatifs devrait demeurer vive durant l'année à venir dans la région du Grand Moncton. Grâce à la diversité de l'économie locale, l'emploi dans la région a atteint un sommet sans précédent en 2008. Ses solides assises économiques et la progression de l'emploi ont valu au Grand Moncton la plus forte croissance démographique de tous les centres urbains du Nouveau-Brunswick, ce qui a attisé la demande d'habitations. Vu le fléchissement des mises en chantier d'appartements, l'offre locative n'a pas suivi l'évolution de la demande, et le taux d'inoccupation en 2008 n'a pas dépassé 2,4 %. S'adaptant aux préférences des consommateurs, les promoteurs de la RMR ont réorienté une partie de leur activité de la production d'appartements vers celle de jumelés.

Bien que l'emploi et l'immigration, deux importants moteurs du marché de l'habitation local, devraient demeurer robustes en 2009 en comparaison du passé, il faut s'attendre à un repli de la construction résidentielle. Il est possible que le faible taux d'inoccupation enregistré l'an dernier incite certains constructeurs à commencer un plus grand nombre d'appartements, mais il est peu probable que ces éventuels ajouts de logements neufs au parc locatif local aient pour effet d'accroître la proportion de logements vacants de manière significative. Le taux d'inoccupation devrait se maintenir entre 2,0 et 2,5 % en 2009, et le loyer moyen devrait augmenter de 2 à 3 %.

Colombie-Britannique

Aperçu

La demande étant faible et l'offre, abondante, les constructeurs résidentiels procéderont à un moins grand nombre de mises en chantier. Ils vont commencer la construction de 22 800 habitations en 2009 – un tiers de moins qu'en 2008 – puis continueront de ralentir la cadence en 2010, année où, selon les prévisions, l'activité se repliera de 9 %.

Le ralentissement de la croissance de l'économie et de l'emploi pèsera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. Les consommateurs achèteront moins de biens et de services, y compris dans le domaine du logement, ce qui fera descendre à moins de 1 % le taux de progression de l'économie et de l'emploi. Certes, le niveau relativement bas des taux hypothécaires et l'expansion démographique viendront soutenir la demande de logements, mais leur effet bénéfique sera en partie annulé par les répercussions du ralentissement économique.

Le marché de la revente étant bien garni, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant y sera mieux satisfaite qu'avant et débordera moins sur le marché du neuf. L'augmentation des prix observée entre 2004 et 2007 s'est traduite par une hausse considérable (12 %) du nombre de logements à vendre l'an dernier. Même s'il est descendu du sommet qu'il avait atteint récemment, le nombre d'inscriptions d'habitations existantes reste élevé, tandis que le volume des transactions continue de diminuer. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, excellent indicateur de l'évolution future des prix, est bas et laisse donc présager un recul des prix. En conséquence, le marché sera favorable aux acheteurs, qui profiteront d'un choix accru et de prix plus bas que par les années passées.

L'économie provinciale reposera sur des bases plus solides en 2010 : la demande de biens et de services britanno-colombiens reprendra de la vigueur, et le raffermissement de la croissance de l'emploi ramènera un nombre accru d'acheteurs sur le marché des logements de propriétaire-occupant et fera baisser le volume d'inscriptions.

En détail

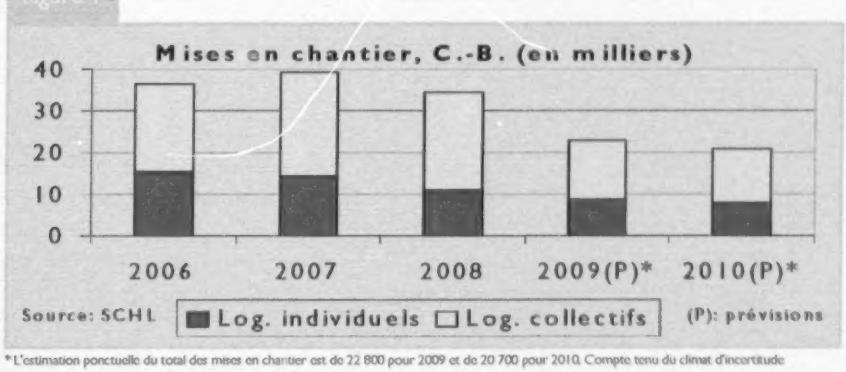
Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles neuves continueront d'être prisées par les consommateurs, mais elles sont souvent plus chères que les logements existants, ce qui pourrait nuire de plus en plus à leur popularité étant donné la diminution des prix sur le marché de la revente. L'écart de prix entre le neuf et l'existant se creusera cette année, car les coûts de construction resteront assez élevés. La concurrence que le marché de la revente livre au marché du neuf et l'apathie de la demande feront baisser les mises en chantier de maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si elles seront favorisées par le prix élevé des terrains, les mises en chantier de logements collectifs vont régresser cette année et l'an prochain, car la faible demande de logements pour propriétaire-occupant fera en sorte que certains projets d'ensembles résidentiels seront mis sur la glace. Les constructeurs vont continuer de concentrer leurs efforts sur la mise en chantier d'appartements en copropriété et beaucoup d'entre eux vont privilégier les petits ensembles ou les complexes résidentiels comptant plusieurs immeubles. Les coûts de construction étant encore élevés, il se commencera peu de logements locatifs, malgré les faibles taux d'inoccupation.

Reventes : Après avoir accusé un important recul en 2008, les ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) vont diminuer à nouveau cette année, sous l'effet du ralentissement de l'économie et du marché du travail. Leur nombre remontera en 2010, car l'amélioration de la conjoncture économique et le niveau plus bas des charges de remboursement hypothécaire, résultant de la baisse des prix des habitations, finiront par ramener les acheteurs sur le marché.

Prix : Le marché sera favorable aux acheteurs durant toute l'année 2009, ce qui fera diminuer les prix des habitations. Le prix S.I.A.® moyen régressera de 10 % et sera tout juste inférieur à 408 000 $ cette année, ce qui réduira son avance sur la moyenne nationale. En 2010, le prix moyen des logements existants se stabilisera et se situera près de son niveau de 2009 grâce au meilleur équilibre qui régnera entre l'offre et la demande.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 22 800 pour 2009 et de 20 700 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 20 100 et 25 600 pour 2009, et entre 18 100 et 22 800 pour 2010.

Alberta

Aperçu

En Alberta, l'économie et, de ce fait, la construction résidentielle, fléchiront en 2009. La faiblesse de la demande mondiale, le repli des prix de l'énergie, le resserrement des conditions de crédit et l'accroissement des coûts entraîneront le report de milliards de dollars de dépenses en immobilisations dans le secteur des sables bitumineux, les installations de traitement et les travaux de construction de gazoducs ou d'oléoducs. Entre temps, bien que le gouvernement provincial ait renoncé à prélever 1 milliard de dollars en primes d'assurance-maladie, les dépenses de consommation diminueront tant que la progression du chômage et le ralentissement de la croissance de la richesse des ménages susciteront des inquiétudes.

Toutefois, les dépenses publiques seront un important moteur de croissance économique cette année, grâce à l'engagement des gouvernements à multiplier les travaux d'infrastructure. La récente dépréciation du dollar canadien atténuera dans une grande mesure les effets du recul des prix de l'énergie et de la contraction de la demande pour les exportations albertaines. En supposant que la conjoncture mondiale s'améliore et que les prix de l'énergie remontent d'ici 2010, l'économie de l'Alberta reprendra elle aussi de l'expansion.

Le grand nombre de projets énergétiques différés pèsera cette année sur le marché du travail de l'Alberta. La croissance de l'emploi n'atteindra pas même un pour cent. Bien des postes dans la construction liés à l'exploitation des sables bitumineux seront éliminés, mais cette situation ne devrait pas trop se ressentir sur la demande d'habitations pour propriétaires-occupants, vu que les travailleurs concernés n'avaient besoin que d'un logement temporaire. On peut s'attendre à ce que la progression de l'emploi s'accélère à nouveau en 2010, si l'économie rebondit d'ici là.

Un élément favorisant les perspectives de l'Alberta est le solde migratoire. Vu les moindres gains au chapitre de l'emploi et la plus faible croissance économique, les flux migratoires interprovinciaux resteront faibles en comparaison du passé. Par contre, la pénurie de main-d'œuvre et les salaires élevés pour lesquels la province est renommée renforceront l'immigration internationale, tout comme l'adoption de politiques plus dynamiques visant à attirer des migrants.

En détail

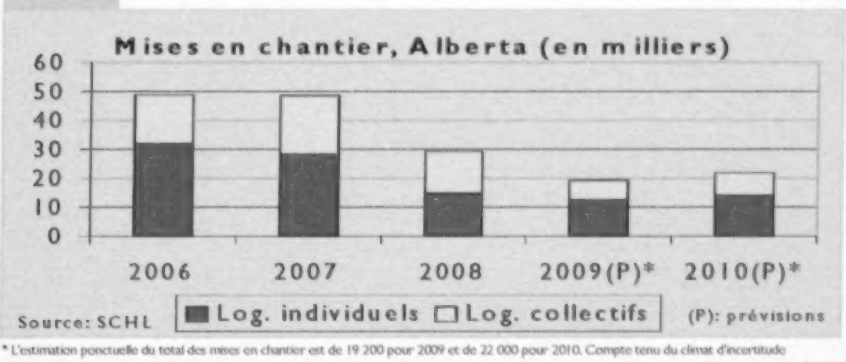
Mises en chantier, logements individuels : L'incertitude accrue relativement aux perspectives économiques et l'excédent d'unités neuves inoccupées retarderont d'une autre année la reprise de l'activité dans le segment des maisons individuelles. Les mises en chantier de ce type d'habitations, continueront vraisemblablement de s'amenuiser en 2009. Edmonton fera exception à la règle, vu le ralentissement brusque de l'activité qui y a été enregistré l'an dernier. À l'échelle provinciale, on peut s'attendre à une relance de la construction en 2010, en autant que le frein mis au nombre de logements commencés s'avère suffisant pour réduire les stocks. Les unités achevées et non écoulées, dont le nombre est sur le point de culminer, devraient trouver preneur plus facilement grâce aux incitatifs offerts à l'heure actuelle.

Mises en chantier, logements collectifs : Les promoteurs de logements collectifs ont été plus lents à réagir à la détérioration de la conjoncture économique que leurs homologues dans le segment des maisons individuelles. C'est donc du côté des collectifs que le repli des mises en chantier devrait être le plus prononcé en 2009. Calgary, où la construction de plusieurs ensembles d'appartements en copropriété a déjà été interrompue, connaîtra cette année la plus forte baisse du nombre de logements commencés. Si les rajustements nécessaires sont effectués cette année, une légère accélération des mises en chantier suivra en 2010.

Reventes : Malgré la baisse des prix, les faibles coûts de financement et un marché favorable aux acheteurs, le climat économique de l'Alberta incite les ménages à une plus grande prudence, surtout en ce qui concerne les biens coûteux, tels que les biens immobiliers. Nombreux seront ceux qui retarderont davantage leur décision d'acheter, face à la possibilité que les prix reculent encore plus. En conséquence, pour la troisième année d'affilée, il se vendra moins de logements existants en Alberta en 2009. L'an prochain, lorsque les acheteurs seront confiants que les prix se sont stabilisés et que la conjoncture économique s'améliore, les ventes devraient progresser quelque peu.

Prix : Le prix de revente moyen en Alberta ne remontera la pente que lentement après son premier déclin en 13 ans. Malgré la baisse du nombre d'inscriptions courantes, le marché restera résolument acheteur en raison du fléchissement des ventes. Le prix moyen annuel reculera donc pour la deuxième année de suite en 2009. Lorsque le marché se rapprochera de son point d'équilibre en 2010, les prix devraient à nouveau progresser.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 19 200 pour 2009 et de 22 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 16 500 et 21 000 pour 2009, et entre 19 200 et 24 250 pour 2010.

Saskatchewan

Aperçu

La Saskatchewan est bien placée pour être l'un des moteurs économiques du Canada. Les prix de la potasse demeurent élevés et la province devrait bénéficier de l'essor de la production qui a suivi la période de grève en 2008. L'engagement du gouvernement provincial à multiplier les dépenses d'infrastructure stimulera par ailleurs les investissements en immobilisations, au même titre que plusieurs chantiers lancés par le secteur privé. Sont entre autres prévus l'agrandissement de la raffinerie de CCRL (Consumers' Co-operative Refineries Limited), à Regina, au coût de 1,9 milliard de dollars, et l'expansion majeure de deux mines de potasse.

En 2008, l'emploi a gagné 2 % pour la deuxième année d'affilée, un niveau bien supérieur aux moyennes annuelles habituelles. On peut s'attendre à ce que les employeurs soient moins enclins à augmenter leur masse salariale. Malgré le recul de ses taux de croissance en 2010, le marché du travail de la Saskatchewan sera parmi les plus dynamiques au Canada.

Toutefois, une baisse des prix de l'uranium, du pétrole brut et des produits agricoles freinera le rythme d'expansion économique en 2009. De plus, les gains plus modestes au chapitre de l'emploi atténueront les avancées au niveau des dépenses de consommation, malgré les récentes réductions de l'impôt provincial sur le revenu.

Grâce au contexte économique relativement favorable, le bilan migratoire de la province demeurera élevé, en dépit de l'effet modérateur que pourraient avoir la récente ascension des prix des habitations et des loyers. En 2007 et 2008, la Saskatchewan affichait les plus forts taux de croissance provinciale du prix moyen de revente, de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) et des loyers d'appartements.

L'ensemble des perspectives économiques, combinées à un solde migratoire favorable, se traduiront par une diminution du nombre total de mises en chantier et de ventes S.I.A.®

En détail

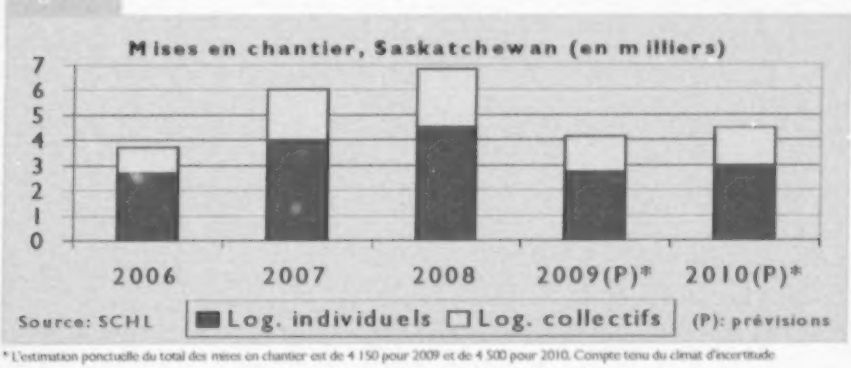
Mises en chantier, logements individuels : L'essor de la construction en 2007 et en 2008 a entraîné un rapide accroissement de l'offre de maisons individuelles. Vu la montée en flèche du nombre d'habitations achevées et non écoulées, un coup de frein majeur sur le rythme de production s'imposera en 2009 afin de ramener les stocks à des niveaux plus raisonnables. Dans la mesure où les stocks baisseront d'ici la fin de l'année, les constructeurs pourront à nouveau accélérer la cadence un tant soit peu en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs : Vu les niveaux de production élevés de ces dernières années, l'offre de logements en copropriété a aussi atteint des sommets sans précédent en Saskatchewan. Comme on peut s'attendre à une hausse des stocks, les constructeurs couleront les fondations d'un nombre réduit de logements collectifs. Après avoir atteint, en 2008, un sommet inégalé en 25 ans, la production devrait ralentir cette année. Sous réserve d'une gestion adéquate des stocks, les promoteurs peuvent compter sur une légère accélération des mises en chantier de collectifs en 2010.

Reventes : L'augmentation des prix observée dernièrement en Saskatchewan a nui à la demande de logements existants durant la seconde moitié de 2008, ce qui a contribué au gonflement des stocks et au recul des prix d'un mois à l'autre. Compte tenu de la situation économique, la contraction du volume des ventes d'habitations se poursuivra en 2009 et mènera à un repli de l'activité de l'ordre de 15,7 %. Vers la fin de l'année, des réductions des prix et le nombre élevé des inscriptions seront synonymes de bonnes occasions pour les acheteurs. Les ventes reprendront quelque peu en 2010.

Prix : Après avoir enregistré les plus forts taux de croissance provinciaux au pays en 2007 et 2008, le prix de revente moyen demeurera essentiellement inchangé au cours des deux prochaines années. Le volume excédentaire des inscriptions courantes et la détermination des vendeurs ont entraîné une régression des prix de mois en mois. Dans ce contexte, le prix moyen baissera de quelques pour cent cette année. Une fois que l'offre de logements existants diminuera et que les ventes s'amélioreront en 2010, les prix reprendront petit à petit leur ascension.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 150 pour 2009 et de 4 500 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 651 et 4 661 pour 2009, et entre 3 939 et 4 959 pour 2010.

Manitoba

Aperçu

Malgré le ralentissement de la croissance économique, plusieurs grands projets d'immobilisations consolideront la place du Manitoba parmi les moteurs économiques du Canada en 2009 et 2010. Les travaux liés au barrage hydroélectrique de Wuskwatim, en particulier, chiffrés à 1,3 milliard de dollars, devraient s'accélérer cette année. Par ailleurs, les 450 millions de dollars de dépenses prévues en rapport avec la construction de l'oléoduc Keystone et l'éventuelle mise en chantier d'un musée canadien des droits de la personne stimuleront plus encore les dépenses en immobilisations durant la période prévisionnelle.

Le recul de la demande et des prix des produits de base, et notamment du nickel, aura aussi pour effet de contenir la croissance des exportations en 2009, en attendant que la reprise économique mondiale escomptée ne stimule la demande et les prix l'année suivante. Heureusement, les fabricants locaux d'autobus et le secteur de l'aérospatiale ont des carnets de commande bien remplis, ce qui devrait compenser en partie le repli de la croissance des exportations en 2009.

Après avoir enregistré des gains solides en 2008, la création d'emplois ralentira. La situation devrait s'améliorer à cet égard l'an prochain, grâce à un nouvel essor économique. Les arrivants sur le marché du travail ne pourront toutefois pas toujours compter sur un emploi. Il faut donc s'attendre à une légère augmentation du taux de chômage, qui avait touché un creux sans précédent en 2008.

Face à la moindre progression de l'emploi, la croissance des dépenses de consommation ralentira en comparaison des gains réalisés en 2007 et en 2008.

Le solde migratoire du Manitoba bénéficiera encore cette année du succès retentissant que remporte localement le Programme des candidats des provinces. Grâce aux améliorations qu'elle a apportées à ce programme, à la relativement bonne conjoncture de son marché du travail et à son expansion économique, la province continuera d'accueillir des nombres quasi records d'immigrants étrangers. Par ailleurs, la relative robustesse de l'économie manitobaine et l'assouplissement de la réglementation interprovinciale concernant la reconnaissance des qualifications professionnelles devraient minimiser les pertes démographiques dues à l'émigration vers d'autres régions du pays.

En détail

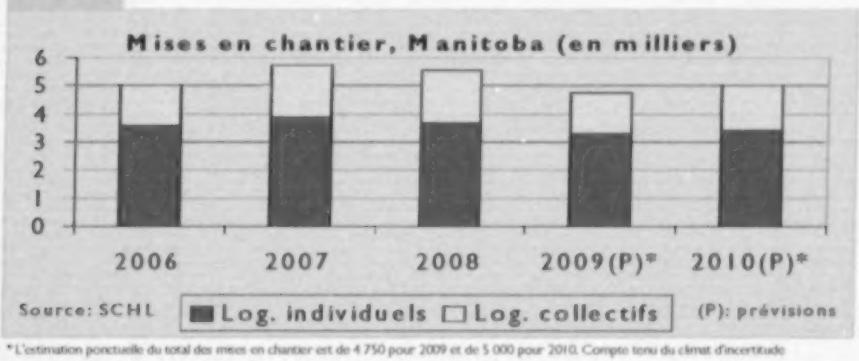
Mises en chantier, logements individuels : Après avoir réalisé une performance exceptionnelle en 2008, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront de 10,6 % en 2009. Elles demeureront nombreuses durant les six premiers mois de l'année, d'ici à ce que les commandes de 2008 soient toutes exécutées. L'activité ralentira toutefois par la suite, sous l'effet de l'incertitude économique qui confronte les acheteurs et des perspectives d'un alourdissement des stocks auxquelles feront face les constructeurs. Ce ralentissement de l'activité dans le secteur de la construction en 2009 contiendra la croissance des prix et réduira l'offre, ouvrant ainsi la voie à une possible intensification de l'activité en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de collectifs continuera de diminuer par rapport au sommet qu'il avait atteint en 2007, se fixant à 1 400, cette année, avant d'amorcer une légère remontée, l'an prochain. Winnipeg bénéficiera d'une plus faible part de la production provinciale de collectifs que par le passé, et ce, en raison du gonflement de ses stocks et de l'accroissement de la demande pour ce type d'habitations à l'extérieur de Winnipeg, en particulier pour des logements construits à des fins locatives.

Reventes : Les ventes de logements existants reculeront de 13 % en 2009, avant de connaître une reprise modeste en 2010. La demande sera faible au cours des premiers mois de l'année en raison de la conjoncture économique. Toutefois, la robustesse des marchés de l'emploi, la croissance démographique et les prix relativement bas devraient contribuer à une reprise de l'activité d'ici la fin de l'année et en 2010.

Prix : La croissance à deux chiffres des prix des logements existants au Manitoba qui était la règle au cours des six dernières années prendra fin en 2009. Le marché de la revente est en passe de devenir favorable aux acheteurs, en raison d'une rapide multiplication des inscriptions et d'un fléchissement des ventes. Dans ces circonstances, un léger recul du prix de revente moyen est à prévoir en 2009. On peut s'attendre à ce que le marché se rapproche graduellement de son point d'équilibre et à ce que les prix affichent une légère progression de 4 % en 2010.

Figure 4



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 750 pour 2009 et de 5 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 4 179 et 5 335 pour 2009, et entre 4 377 et 5 510 pour 2010.

Ontario

Aperçu

Après avoir progressé quelque peu en 2008, la construction résidentielle ralentira en Ontario en 2009 et se limitera à 58 250 unités. La reprise économique graduelle se traduira par une légère hausse du nombre de logements commencés en 2010. Depuis quelques années, les mises en chantier d'habitations en Ontario excèdent les besoins engendrés par la croissance démographique; or, cette tendance s'inversera à court terme. Les ventes de logements existants sont un indicateur avancé de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Le refroidissement de la demande sur le marché de la revente présage un recul de la production de logements neufs en Ontario. La diminution des possibilités d'emploi, l'attitude plus prudente des consommateurs concernant leurs dépenses, et l'ascension des prix des logements intervenue ces dernières années, sont d'autres facteurs qui atténueront la demande d'habitations.

Il y a fort à parier que l'économie ontarienne se sera contractée à la fin de 2008, et elle se contractera plus encore en 2009. Sa croissance reprendra, quoique graduellement, en 2010. Le repli des dépenses de consommation aux États-Unis continuera de se faire sentir en Ontario, mais ses retombées sur les échanges entre les deux pays se dissiperont d'ici la fin de l'année, grâce à la dépréciation du dollar canadien et à une relance progressive de l'économie américaine. De ce fait, s'il est vrai qu'elles resteront une ombre au tableau pour l'Ontario, les exportations nuiront moins à l'économie de la province en 2010. Ce qui entravera le redémarrage de l'économie ontarienne sera plutôt la baisse des dépenses de consommation, causée par un tassement du marché du travail. La décélération des dépenses de consommation nuira aux débouchés dans le secteur des services, mais l'emploi résistera mieux dans ce secteur que dans celui des biens.

En détail

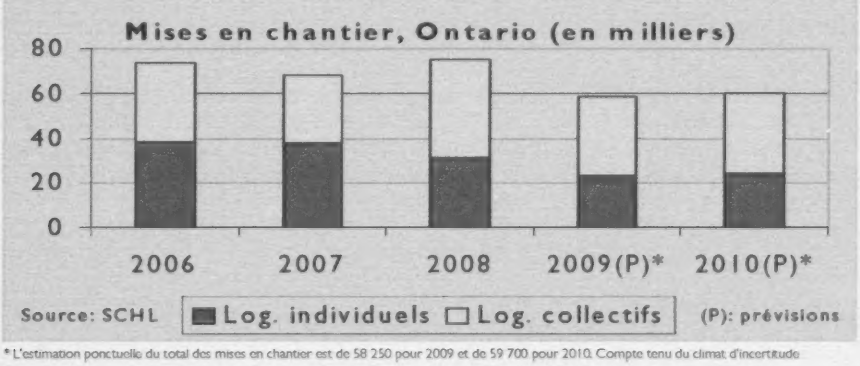
Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de logements individuels mis en chantier régressera par rapport aux plus de 31 000 unités commencées en 2008, se fixant à 23 000 et 24 000 en 2009 et 2010, respectivement. Le ralentissement du marché de l'emploi et la montée du taux de chômage se traduiront par une baisse des dépenses de consommation. Cette tendance se ressentira surtout sur la demande visant les habitations plus onéreuses que sont les logements individuels.

Mises en chantier, logements collectifs : On assistera aussi à un repli de l'activité, toutefois moins prononcé, du côté des logements collectifs, où il se commencera 35 250 unités, cette année et l'an prochain. Les logements collectifs, plus abordables, surtout les appartements destinés à la propriété et à la location, auront relativement plus d'attrait. La diminution des taux d'inoccupation des appartements locatifs et la recherche d'habitations moins coûteuses par les accédants à la propriété soutiendront la construction d'appartements et de maisons en rangée.

Reventes : Le nombre de ventes de logements existants diminuera en Ontario, passant de 180 000, en 2008, à 144 000, en 2009. Une amélioration de la création d'emplois, des dépenses de consommation et de l'abordabilité stimulera les reventes en 2010. L'ascension des prix des logements de ces dernières années, associée à la résorption progressive de la demande refoulée, feront reculer les transactions jusqu'à les rapprocher des niveaux enregistrés plus tôt dans la présente décennie.

Prix : L'émergence de conditions plus favorables aux acheteurs en Ontario laisse prévoir un recul des prix de revente de l'ordre de 3,5 %, en 2009, et de 1,0 %, en 2010. Le repli du marché de l'emploi freinera la croissance des revenus et la demande d'habitations. Le déplacement continu de la demande vers des logements moins chers exercera aussi un effet modérateur sur le prix de vente moyen dans l'ensemble de la province.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 58 250 pour 2009 et de 59 700 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 50 000 et 60 000 pour 2009, et entre 53 000 et 62 000 pour 2010.

Québec

Aperçu

Les effets d'une conjoncture économique affaiblie et d'un gonflement des stocks dans certains segments du marché de l'habitation l'emporteront sur les effets résultant de la croissance démographique et de taux d'intérêts favorables, faisant baisser la demande de logements en 2009. Le volume de production résidentielle régressera donc vers la barre des 40 000 mises en chantier, tandis que les ventes de logements existants fléchiront d'environ 8,1 %.

L'économie provinciale, dont la croissance récente était attisée par la consommation intérieure et les investissements publics, donne des signes de ralentissement. Les dépenses publiques d'infrastructure devraient se multiplier, mais les dépenses des ménages vont sans doute diminuer, face à un marché du travail en perte de vitesse et une moindre progression des revenus. On peut s'attendre à ce que les investissements privés s'amenuisent du fait de la persistance des contraintes financières. Enfin, les perspectives pour les exportations sont inchangées, car l'atout que représente un huard moins fort sera contré par la détérioration de la demande mondiale. Selon les prévisions, l'économie du Québec devrait donc se contracter de 0,6 %, en 2009, soit d'un degré similaire au repli du marché du travail (0,5 %). En 2010, l'économie progressera de 1,3 % et le marché du travail, de 0,4 %.

Malgré la faiblesse de l'économie, les perspectives démographiques de la province stimuleront la demande de logements dans certains segments du marché. La nouvelle cible d'immigration fixée par le gouvernement provincial, plus élevée qu'auparavant (55 000 nouveaux arrivants d'ici 2010), a déjà été atteinte et le flux migratoire va continuer de se traduire par des gains nets au cours des années à venir. Parallèlement, le vieillissement de la population alimentera toujours la demande d'appartements.

En détail

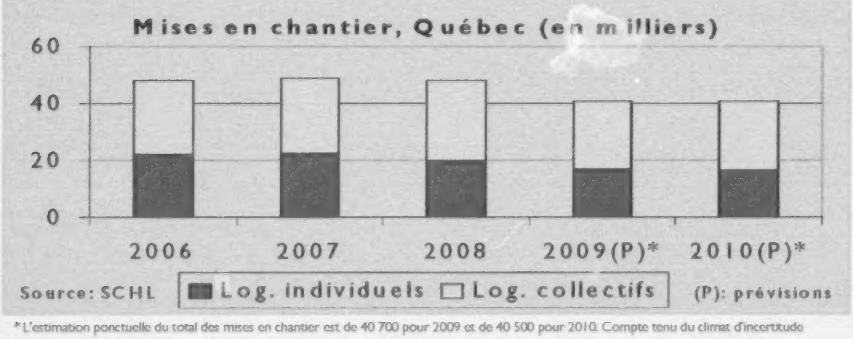
Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier dans ce segment du marché seront particulièrement sensibles à la conjoncture économique et financière actuelle, ainsi que par le récent gonflement des stocks de logements existants. Il devrait se commencer environ 17 000 logements individuels en 2009 et 16 500 en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs : Après plusieurs années d'activité intense du côté de la construction de résidences pour personnes âgées et de copropriétés, les mises en chantier dans le segment des collectifs vont ralentir et se limiter à 23 700 unités, en 2009, avant d'augmenter à 24 000 en 2010.

Reventes : Les ventes de logements existants vont reculer en 2009, mais elles demeureront nombreuses. Une bonne partie des transactions viseront à satisfaire la demande de copropriétés (maisons en rangée ou appartements). On peut s'attendre à ce que le niveau des ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) en 2009 se situe aux alentours de 73 000.

Prix : Le fléchissement des ventes et l'augmentation des stocks devraient continuer de faire diminuer les pressions qui s'exercent sur les prix. Face au refroidissement de la demande, il est fort peu probable que les prix progressent en 2009. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen baisse de 1,8 %, pour atteindre 207 000 $ en 2009, puis qu'il augmente de 0,5 %, à 208 000 $, en 2010.

Figure 6



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 40 700 pour 2009 et de 40 500 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 36 000 et 45 500 pour 2009, et entre 35 000 et 44 000 pour 2010.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

On s'attend à ce que l'activité sur le marché de l'habitation ralentisse par rapport aux niveaux d'activité élevés connus récemment, reflétant l'affaiblissement de l'économie prévu pour 2009 et 2010.

Malgré l'influence positive pour les exportateurs que devraient avoir la dépréciation du dollar canadien et la réduction des coûts de production liée à la baisse des prix de l'énergie, le recul de la demande mondiale de matières premières et les faibles prix de ces dernières nuiront à la croissance économique.

Le fléchissement des prix de l'énergie pourrait par ailleurs enrayer une éventuelle diminution des dépenses de consommation; par contre, les investissements dans le secteur des ressources énergétiques risquent de pâtir si ces prix restent bas.

Il faut s'attendre en 2009-2010 à un ralentissement de la construction non résidentielle au Nouveau-Brunswick. Le rythme d'activité se modèrera sur plusieurs chantiers où le plus gros des travaux sera terminé, notamment en ce qui concerne la construction du terminal de GNL, la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau, dans la région de Saint John, ou encore l'expansion de l'usine de potasse, à Sussex.

La création d'une nouvelle raffinerie de pétrole du côté de Saint John, telle qu'envisagée, contribuerait à transformer la région en important centre énergétique pour le Canada atlantique. Aucune décision officielle n'est toutefois attendue à cet égard avant la fin 2009, au plus tôt.

La croissance de l'emploi et de l'économie devraient donc demeurer lentes, tant en 2009 qu'en 2010.

En détail

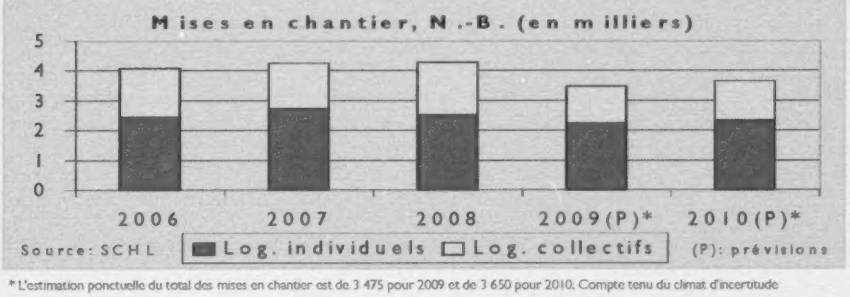
Mises en chantier, logements individuels : En 2008 au Nouveau-Brunswick, où la robustesse de l'emploi et un bilan migratoire positif ont continué de soutenir la demande, les volumes de production de logements individuels sont demeurés constants. Néanmoins, le ralentissement de l'activité observé depuis la fin de 2008 devrait se poursuivre en 2009. Il faut s'attendre à ce que le nombre de logements individuels commencés en 2009 baisse à 2 250, avant de remonter à 2 350, en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs : Depuis quelques années, la nature de la production dans ce segment du marché évolue, à mesure que les constructeurs locaux s'adaptent à la demande. Bien que les mises en chantier de logements collectifs se soient accélérées d'une année à l'autre dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, il s'est commencé moins d'appartements en 2008. Par contre, non seulement la popularité des jumelés continue d'exploser dans la région du Grand Moncton, mais ce type d'habitation a réalisé l'an dernier des gains importants à Saint John. Malgré la baisse du taux d'inoccupation dans les principaux centres urbains de la province, les mises en chantier d'appartements devraient être peu nombreuses en 2009. Il faut donc s'attendre à ce que le nombre de collectifs commencés en 2009 affiche une légère baisse, s'établissant à 1 225, avant de rebondir quelque peu en 2010, pour atteindre 1 300.

Reventes : La conjoncture favorable a aidé à atténuer les effets de l'incertitude économique et stimulé le marché de la revente en 2008, malgré le léger repli du nombre de transactions conclues par l'intermédiaire du S.I.A.® en comparaison des records établis l'année précédente. Face à l'incertitude économique grandissante, une baisse des ventes S.I.A.® est donc à prévoir : en 2009, celles-ci se chiffreront à 6 500, avant de remonter légèrement en 2010 et se fixer à 6 750.

Prix : Bien que l'on puisse s'attendre à une diminution des ventes de logements en 2009, la progression des prix se poursuivra, quoique plus lentement. Le prix de revente moyen devrait atteindre 146 500 $, en 2009, puis 149 000 $, en 2010.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 475 pour 2009 et de 3 650 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 900 et 3 700 pour 2009, et entre 2 750 et 4 000 pour 2010.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

Comme partout ailleurs au Canada atlantique, le recul des prix de l'énergie et la dépréciation du huard devraient en principe attiser la croissance, mais faute d'une reprise de la demande américaine, les perspectives économiques de la province à court et plus long terme restent peu encourageantes.

Les investissements dans la construction non résidentielle et l'expansion de certains segments du secteur tertiaire, notamment dans les domaines des services financiers, professionnels et scientifiques, ou encore de l'information et de la culture, qui, ces dernières années, ont été de véritables moteurs économiques, seront bien moins influents en 2009-2010.

Une source d'optimisme restent toutefois les travaux que la compagnie EnCana, confiante dans le potentiel de croissance de ce champ gazier sur un horizon plus lointain, mène à Deep Panuke et qui alimenteront la croissance en 2009 et 2010.

Plusieurs autres projets d'envergure annoncés plus tôt ayant peu de chances de se concrétiser en 2009, les perspectives de croissance restent modestes, vu que la situation récente sur les places financières a rendu la mobilisation des capitaux nécessaires au financement de ce type d'activités plus ardue.

Le développement énergétique dans les provinces de l'Ouest commence à ralentir, et de ce fait, l'exode vers cette région également. Ce revirement de situation aidera les constructeurs à se procurer la main-d'œuvre nécessaire pour mener à bien un certain nombre de chantiers sur lesquels les travaux étaient jusqu'ici retardés en raison de la pénurie de travailleurs dans divers corps de métier en Nouvelle-Écosse.

La croissance économique devrait reprendre vers la fin de 2009, lorsque les investissements confirmés dans le secteur de l'énergie passeront de l'étape de la planification au stade de la construction.

En détail

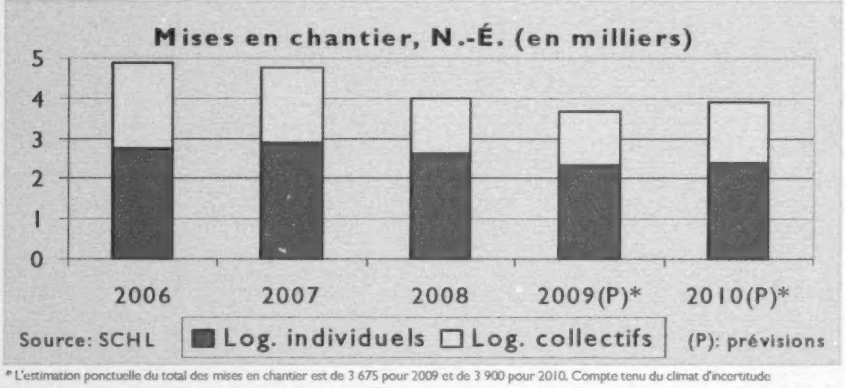
Mises en chantier, logements individuels : La production de logements individuels est demeurée assez stable en 2008, mais elle diminuera en 2009 et en 2010. Ainsi, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de logements individuels baisse de 10,8 %, en 2009, pour s'établir à 2 350, et qu'il se maintienne à peu près au même niveau, en 2010, soit aux alentours de 2 400. Le recul de la demande est en partie attribuable à l'ascension des prix des habitations et à l'incertitude économique générale, auxquelles s'ajoute un rythme moins rapide de formation des ménages.

Mises en chantier, logements collectifs : Il ne s'est commencé que peu de logements collectifs en 2008, et l'activité dans ce segment du marché ralentira plus encore en 2009. La pénurie de main-d'œuvre a entravé l'achèvement de différents ensembles résidentiels en 2008 et retardé plusieurs mises en chantier. L'incertitude économique actuelle devrait exercer un nouveau coup de frein sur la production, les promoteurs préférant attendre et voir comment la situation évolue. Le nombre de fondations coulées dans le segment des collectifs en 2009 sera donc en baisse et se fixera à 1 325. Face à une croissance plus faible de l'économie, de l'emploi et des salaires durant la période prévisionnelle, on peut s'attendre à ce que la demande de logements locatifs augmente, car la location séduira plus de propriétaires ou d'acheteurs potentiels. Cette tendance stimulera la construction dans le segment des logements collectifs, portant le nombre de mises en chantier à 1 500 en 2010.

Reventes : Les ventes S.I.A.® en Nouvelle-Écosse ont affiché un repli de 8,3 %, en 2008, et elles reculeront de 12,6 %, en 2009, pour s'établir à 9 500. En 2010, le nombre de transactions sur le marché de la revente devrait remonter quelque peu, jusqu'à 9 850. Bien que les niveaux de transactions devraient descendre de leurs sommets récents, il convient de souligner que le rythme d'activité prévu pour le marché de la revente sera non loin de la moyenne des dix dernières années, voire au-dessus.

Prix : Les ventes S.I.A.® diminuant sous l'effet du fléchissement de la demande, la croissance des prix ralentira aussi. Les logements existants se sont vendus en moyenne 189 902 $ en 2008. Ce prix devrait progresser de 0,6 à 1,8 % par année durant la période prévisionnelle. Il atteindra 191 000 $, en 2009, et 194 500 $, en 2010.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 675 pour 2009 et de 3 900 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 200 et 4 100 pour 2009, et entre 3 000 et 4 400 pour 2010.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Par suite d'un ralentissement de la croissance économique en 2009-2010, les gains au chapitre de l'emploi seront modestes.

Les facteurs qui ces derniers temps entravaient la croissance, à savoir l'appréciation du dollar canadien, la hausse des prix de l'énergie et le repli de l'économie américaine, ont été supplantés par un ralentissement à l'échelle mondiale et un recul des prix des produits de base. De plus, les dépenses de consommation, qui sont demeurées fortes en 2008 devraient diminuer en 2009.

Les problèmes auxquels le secteur agricole a été confronté récemment par suite des records de précipitations, de même qu'une demande en berne dans d'autres secteurs clés, y compris la fabrication et le tourisme, freineront également la croissance économique en 2009-2010.

En 2009, le tourisme ne se ressentira pas de la valeur du huard ni des prix accrus de l'essence, mais les voyagistes auront toujours du mal à attirer des visiteurs vers l'île.

L'industrie agricole continuera d'évoluer dans des conditions difficiles, en raison de l'intensification de la concurrence internationale. Les engagements de soutien que les deux paliers de gouvernement viennent de prendre en sa faveur et la récente amélioration du cours de la pomme de terre devraient toutefois étayer les revenus des agriculteurs.

On peut s'attendre à ce que la croissance de l'emploi s'accélère très légèrement en 2009 et en 2010.

En détail

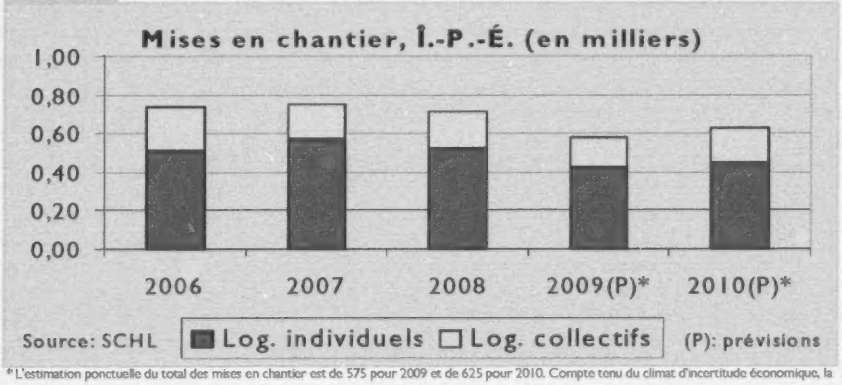
Mises en chantier, logements individuels : Le rythme de construction des logements individuels devrait ralentir en 2009, avant de reprendre un peu de vigueur, en 2010. Les principaux facteurs à l'origine de son affaiblissement en 2009 sont le repli de la croissance économique et la montée des coûts des habitations neuves. Selon les prévisions, 425 unités seront commencées dans ce segment du marché en 2009, et 450 autres, en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs : L'accroissement de la demande de logements collectifs destinés au marché des propriétaires-occupants stabilisera le volume de production de ce type d'habitation au cours des deux prochaines années. Cette évolution du mode d'occupation des logements collectifs sera attribuable en partie à la hausse des prix des logements neufs et à la tendance des ménages dont les enfants ont quitté le foyer à vouloir réduire la taille et le coût de leur habitation. On peut donc s'attendre à la mise en chantier de 150 logements collectifs en 2009, puis de 175 en 2010.

Reventes : En 2007, l'association des agents immobiliers de l'Île-du-Prince-Édouard a enregistré le plus fort nombre de transactions de son histoire, supérieur de près de 20 % à son sommet précédent. Comme on pouvait s'y attendre, le volume de reventes est redescendu à des niveaux plus durables en 2008; en 2009, il devrait régresser plus encore. Le principal facteur signalant son repli en 2008 et en 2009 est qu'une bonne partie de la demande a été satisfaite de façon anticipée ces dernières années, en raison du sentiment d'urgence avec lequel bon nombre de ménages ont pris leur décision d'achat. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait donc se tasser en 2009 et en 2010, et se limiter à 1 300 et 1 325, respectivement.

Prix : Après huit années de progression à un rythme supérieur à celui de l'inflation, l'évolution des prix devrait changer de cap durant la période prévisionnelle. Le prix moyen a gagné en moyenne 7 % par année au cours des huit dernières années. Les prix moyens devraient continuer d'augmenter sur l'ensemble de la province en 2009 et en 2010, mais de façon plus lente. On peut s'attendre à ce que le prix moyen S.I.A.® passe à 141 500 $ d'ici la fin de 2010.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 575 pour 2009 et de 625 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 525 et 600 pour 2009, et entre 575 et 650 pour 2010.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Le projet Hebron reste le principal moteur de la confiance relative à l'expansion économique de Terre-Neuve-et-Labrador. La valeur de ses contributions en 2009 sera toutefois annulée par le ralentissement de l'industrie minière et d'autres activités liées à l'exploitation des ressources naturelles, y compris la pêcherie.

La baisse de la production pétrolière en mer continuera de limiter la croissance en 2009-2010, même si la province bénéficiera de la hausse à venir des redevances que lui verse Hibernia. Les dépenses d'infrastructure additionnelles prévues par la province compenseront aussi en partie la régression attendue des dépenses du secteur privé.

Selon la récente mise à jour relative à la situation financière de la province publiée par le ministère des Finances, une production pétrolière supérieure aux attentes et l'accroissement des dépenses de consommation ont justifié une révision à la hausse des chiffres estimatifs relatifs à la croissance économique de la province en 2008.

L'activité dans le secteur de l'exploration des ressources minérales s'est déjà intensifiée dans la région intérieure de Terre-Neuve, ainsi qu'au Labrador, du fait de la montée des cours des produits de base. Toutefois, la récente correction de ces cours contribuera à un net repli de la croissance, tant en 2009 qu'en 2010.

La pêcherie qui, jusqu'à récemment, subissait le contrecoup de l'énergie chère et du huard fort, se porte mieux depuis la dépréciation du dollar canadien et le fléchissement des prix de l'énergie. Elle reste toutefois vulnérable à l'affaiblissement de la demande mondiale et à la réduction corollaire des prix des produits de la pêche.

En conséquence, on s'attend à ce que l'accroissement du PIB soit marginal, en 2009, avant de reprendre son ascension en 2010.

En détail

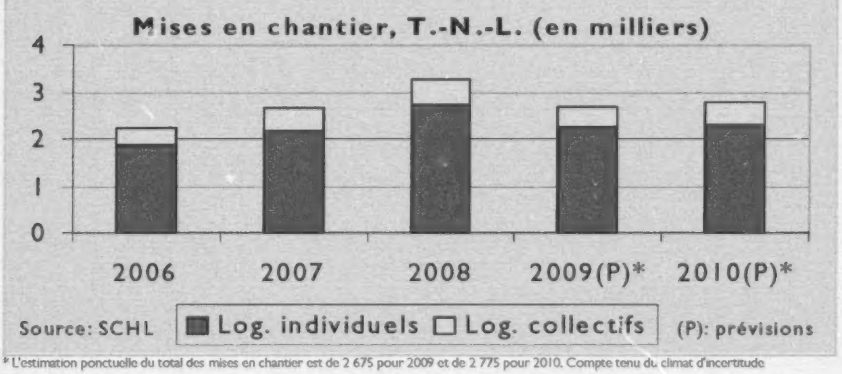
Mises en chantier, logements individuels : La croissance modérée de l'emploi et des revenus sera compensée par les bas taux hypothécaires et le flux constant d'immigrants, deux éléments favorables au marché des logements individuels. Le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait s'établir à 2 250, en 2009, un niveau en repli de 17,4 % en glissement annuel, puis à 2 300, en 2010, en hausse de 2,2 % d'une année à l'autre.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs demeurera stable, la production devant atteindre 425 unités aussi bien en 2009 et 475 en 2010. Vu la montée des coûts de construction, les mises en chantier de maisons avec appartement au sous-sol diminueront encore, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. La taille réduite des ménages et le vieillissement de la population continuent d'inciter les promoteurs à s'intéresser au marché des copropriétés : la construction devrait donc s'intensifier dans ce créneau en 2009-2010. Compte tenu du sommet récemment atteint par l'offre et de la hausse des revenus disponibles, la demande de jumelés neufs devrait se maintenir. Les niveaux records atteints par les prix des habitations pourraient fort bien donner un nouvel essor à la demande pour ces produits plus abordables en 2009.

Reventes : Après le volume record d'habitations ayant changé de mains en 2008, la demande va s'essouffler quelque peu, mais elle demeurera vive en 2009-2010 en regard des années passées. On prévoit que les transactions conclues à l'échelle de la province par l'intermédiaire du S.I.A.® affichent un repli de 14,8 %, en 2009, pour se fixer à 4 000, et qu'elles augmentent légèrement en 2010, pour atteindre 4 200.

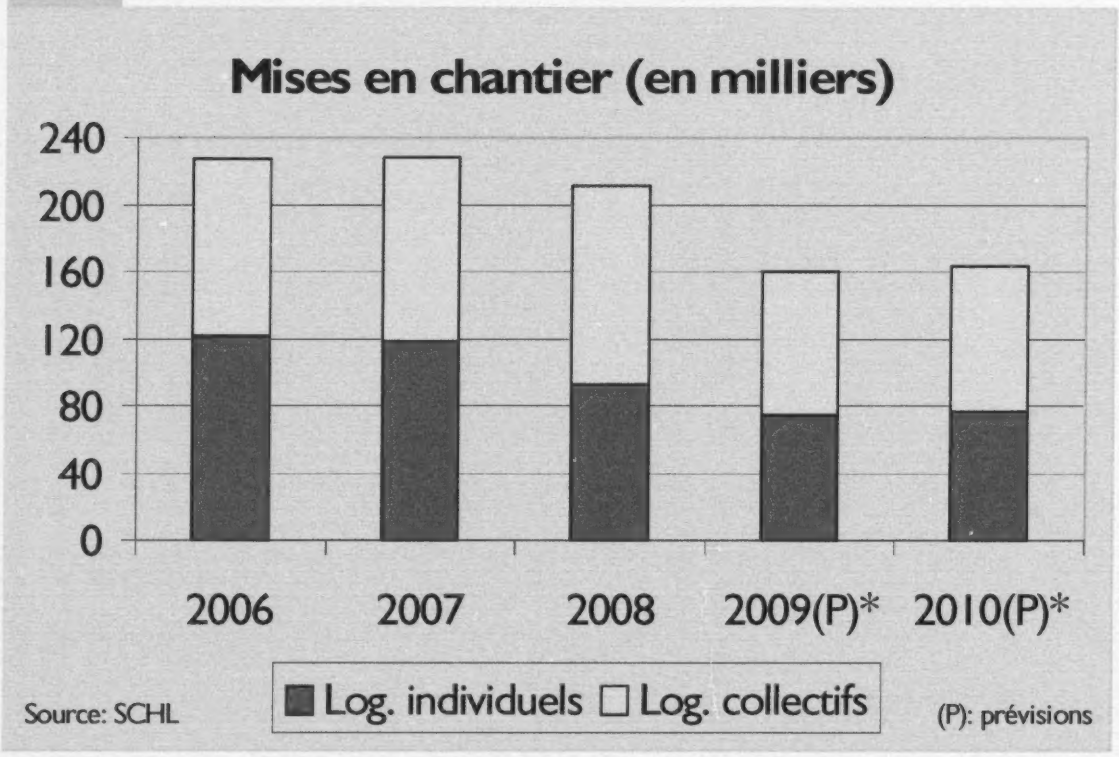
Prix : L'affaiblissement attendu de la demande d'habitations, alors même que les stocks se sont accrus, aura un effet modérateur sur le prix moyen S.I.A.® en 2009-2010. Les prix devraient croître de 0,6 %, en 2009, pour atteindre 179 500 $, puis de 1,7 %, en 2010, ce qui les portera à 182 500 $.

Figure 10



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 675 pour 2009 et de 2 775 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 600 et 3 200 pour 2009, et entre 2 100 et 3 000 pour 2010.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 160 250 pour 2009 et de 163 350 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 141 000 et 180 000 pour 2009, et entre 143 000 et 180 000 pour 2010.

Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**3 261**	**2 675**	**2 775**
%	6,6	-13,0	-10,6	18,6	23,1	-18,0	3,7
Î.-P.-É.	**919**	**862**	**738**	**750**	**712**	**575**	**625**
%	12,9	-6,2	-14,4	1,6	-5,1	-19,2	8,7
N.-É.	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**3 982**	**3 675**	**3 900**
%	-7,4	1,2	2,5	-3,0	-16,2	-7,7	6,1
N.-B.	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**4 274**	**3 475**	**3 650**
%	-12,1	0,3	3,2	3,8	0,8	-18,7	5,0
QC	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**47 901**	**40 700**	**40 500**
%	16,2	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-15,0	-0,5
ONT.	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**75 076**	**58 250**	**59 700**
%	-0,1	-7,4	-6,8	-7,2	10,2	-22,4	2,5
MAN.	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 537**	**4 750**	**5 000**
%	5,6	6,6	6,3	14,1	-3,5	-14,2	5,3
SASK.	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 828**	**4 150**	**4 500**
%	14,1	-9,1	8,1	61,7	13,7	-39,2	8,4
ALB.	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**29 164**	**19 200**	**22 000**
%	0,3	12,6	19,9	-1,3	-39,7	-34,2	14,6
C.-B.	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**34 321**	**22 800**	**20 700**
%	25,8	5,3	5,1	7,6	-12,4	-33,6	-9,2
Canada*	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**211 056**	**160 250**	**163 350**
%	6,9	-3,4	0,8	0,4	-7,6	-24,1	1,9

Source: SCHL.

(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 160 250 en 2009 et 163 350 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 141 000 et 180 000 pour 2009 et entre 143 000 et 180 000 pour 2010.

Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 725**	**2 250**	**2 300**
%	-0,5	-10,0	-7,0	17,2	24,8	-17,4	2,2
Î.-P.-É.	**682**	**634**	**512**	**573**	**521**	**425**	**450**
%	11,3	-7,0	-19,2	11,9	-9,1	-18,4	5,9
N.-É.	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 636**	**2 350**	**2 400**
%	10,2	-8,0	-8,4	4,7	-8,7	-10,8	2,1
N.-B.	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 519**	**2 250**	**2 350**
%	-5,4	-10,3	-8,3	11,8	-7,8	-10,7	4,4
QC	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 778**	**17 000**	**16 500**
%	6,0	-17,1	-8,4	1,2	-10,8	-14,0	-2,9
ONT.	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**31 108**	**23 000**	**24 000**
%	2,8	-14,8	-8,1	-1,0	-17,9	-26,1	4,3
MAN.	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 690**	**3 300**	**3 400**
%	10,1	6,5	-4,2	8,6	-4,3	-10,6	3,0
SASK.	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 518**	**2 750**	**3 000**
%	4,6	10,6	10,9	49,4	12,5	-39,1	9,1
ALB.	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**14 716**	**12 700**	**14 200**
%	2,6	18,7	19,3	-11,7	-47,6	-13,7	11,8
C.-B.	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**10 991**	**8 800**	**8 000**
%	14,7	-2,4	12,5	-6,2	-24,1	-19,9	-9,1
CAN*	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**93 202**	**74 825**	**76 600**
%	4,8	-6,7	0,7	-2,0	-21,6	-19,7	2,4

Source: SCHL.
(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**641**	**493**	**370**	**465**	**536**	**425**	**475**
%	41,8	-23,1	-24,9	25,7	15,3	-20,7	11,8
Î.-P.-É.	**237**	**228**	**226**	**177**	**191**	**150**	**175**
%	17,9	-3,8	-0,9	-21,7	7,9	-21,5	16,7
N.-É.	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 346**	**1 325**	**1 500**
%	-32,0	22,0	21,2	-12,9	-27,8	-1,6	13,2
N.-B.	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 755**	**1 225**	**1 300**
%	-27,6	32,4	26,7	-8,0	16,3	-30,2	6,1
QC	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**28 123**	**23 700**	**24 000**
%	28,2	-8,8	-3,8	1,6	6,6	-15,7	1,3
ONT.	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**43 968**	**35 250**	**35 700**
%	-3,7	2,6	-5,4	-13,9	45,5	-19,8	1,3
MAN.	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 847**	**1 450**	**1 600**
%	-8,2	6,9	44,4	27,4	-1,8	-21,5	10,3
SASK.	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 310**	**1 400**	**1 500**
%	30,4	-36,3	1,4	94,0	16,1	-39,4	7,1
ALB.	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**14 448**	**6 500**	**7 800**
%	-3,3	2,8	20,9	18,1	-28,6	-55,0	20,0
C.-B.	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**23 330**	**14 000**	**12 700**
%	35,5	11,0	0,3	17,7	-5,6	-40,0	-9,3
Canada*	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**117 854**	**85 425**	**86 750**
%	9,5	0,7	1,0	3,2	7,7	-27,5	1,6

Source: SCHL
(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	Jumelées	264	151	122	133	169	100	100
	En rangée	51	31	39	72	108	75	75
	Appartements	326	311	209	260	259	250	300
	Total	641	493	370	465	536	425	475
Î.-P.-É.	Jumelées	76	111	62	100	59	75	50
	En rangée	80	75	13	23	54	25	25
	Appartements	81	42	151	54	78	50	100
	Total	237	228	226	177	191	150	175
N.-É.	Jumelées	266	301	353	333	328	200	200
	En rangée	186	265	255	221	219	275	300
	Appartements	995	1 199	1 531	1 309	799	850	1 000
	Total	1 447	1 765	2 139	1 863	1 346	1 325	1 500
N.-B.	Jumelées	293	391	482	530	584	500	525
	En rangée	256	203	275	195	235	150	150
	Appartements	428	700	883	784	936	575	625
	Total	977	1 294	1 640	1 509	1 755	1 225	1 300
QC	Jumelées	2 932	2 678	2 599	2 750	3 491	2 800	2 750
	En rangée	1 109	1 074	1 343	1 934	1 918	1 700	1 750
	Appartements	25 536	23 228	22 018	21 692	22 714	19 200	19 500
	Total	29 577	26 980	25 960	26 376	28 123	23 700	24 000
ONT.	Jumelées	5 172	4 673	4 393	4 284	3 415	2 000	2 000
	En rangée	12 824	12 537	11 046	11 255	11 212	10 000	10 500
	Appartements	18 189	19 903	19 669	14 674	29 341	23 250	23 200
	Total	36 185	37 113	35 108	30 213	43 968	35 250	35 700
MAN.	Jumelées	132	133	178	175	168	150	175
	En rangée	92	161	158	198	480	250	275
	Appartements	732	728	1 140	1 508	1 199	1 050	1 150
	Total	956	1 022	1 476	1 881	1 847	1 450	1 600
SASK.	Jumelées	184	236	123	317	251	250	225
	En rangée	681	378	423	831	506	450	450
	Appartements	723	398	480	842	1 553	700	825
	Total	1 588	1 012	1 026	1 990	2 310	1 400	1 500
ALB.	Jumelées	2 916	3 012	3 807	3 699	2 125	1 900	2 000
	En rangée	2 401	2 951	2 935	4 377	2 210	2 000	2 500
	Appartements	8 466	8 200	10 385	12 155	10 113	2 600	3 300
	Total	13 783	14 163	17 127	20 231	14 448	6 500	7 800
C.-B.	Jumelées	2 062	1 791	2 239	2 111	2 061	1 700	1 400
	En rangée	4 387	4 459	4 476	4 175	3 926	2 300	1 900
	Appartements	12 420	14 698	14 295	18 435	17 343	10 000	9 400
	Total	18 869	20 948	21 010	24 721	23 330	14 000	12 700
Canada*	Jumelées	14 297	13 477	14 358	14 432	12 651	9 675	9 425
	En rangée	22 067	22 134	20 963	23 281	20 868	17 225	17 925
	Appartements	67 896	69 407	70 761	71 713	84 335	58 525	59 400
	Total	104 260	105 018	106 082	109 426	117 854	85 425	86 750

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 695**	**4 000**	**4 200**
%	0,8	-1,7	10,2	26,4	5,0	-14,8	5,0
Î.-P.-É.	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 413**	**1 300**	**1 325**
%	6,8	-3,4	3,0	18,6	-20,1	-8,0	1,9
N.-É.	**8 887**	**10 948**	**10 697**	**11 857**	**10 874**	**9 500**	**9 850**
%	-3,6	23,2	-2,3	10,8	-8,3	-12,6	3,7
N.-B.	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 555**	**6 500**	**6 750**
%	8,9	14,3	4,2	14,5	-7,4	-14,0	3,8
QC	**70 669**	**72 670**	**74 192**	**83 847**	**79 402**	**73 000**	**80 000**
%	2,9	2,8	2,1	13,0	-5,3	-8,1	9,6
ONT.	**197 353**	**197 140**	**194 930**	**213 379**	**181 001**	**144 000**	**162 000**
%	7,0	-0,1	-1,1	9,5	-15,2	-20,4	12,5
MAN.	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**13 928**	**13 525**	**11 800**	**12 400**
%	5,0	5,5	2,0	7,0	-2,9	-12,8	5,1
SASK.	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 054**	**10 203**	**8 600**	**9 000**
%	6,2	1,7	10,0	31,9	-15,4	-15,7	4,7
ALB.	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**71 430**	**56 399**	**50 000**	**53 500**
%	11,9	14,6	12,9	-3,9	-21,0	-11,3	7,0
C.-B.	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**102 805**	**68 923**	**61 800**	**65 700**
%	3,5	10,3	-9,1	6,3	-33,0	-10,3	6,3
Canada*	**461 768**	**485 503**	**485 152**	**523 701**	**433 990**	**370 500**	**405 000**
%	5,9	5,1	-0,1	7,9	-17,1	-14,6	9,3

Source: Association canadienne de l'immeuble.
(P): prévisions de la SCHL

*** Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments; ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du nombre national de vente de logements existants est de 370 500 pour 2009 et de 405 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 344 000 et 395 000 pour 2009, et entre 360 000 et 420 000 pour 2010.**

Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**178 477**	**179 500**	**182 500**
%	9,7	7,4	-1,2	7,0	19,6	0,6	1,7
Î.-P.-É.	**110 815**	**117 238**	**125 430**	**133 457**	**139 944**	**140 250**	**141 500**
%	8,9	5,8	7,0	6,4	4,9	0,2	0,9
N.-É.	**146 033**	**159 221**	**168 614**	**180 989**	**189 902**	**191 000**	**194 500**
%	7,1	9,0	5,9	7,3	4,9	0,6	1,8
N.-B.	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**145 762**	**146 500**	**149 000**
%	6,7	6,8	5,2	7,7	6,7	0,5	1,7
QC	**167 546**	**180 529**	**190 348**	**202 392**	**210 775**	**207 000**	**208 000**
%	12,5	7,7	5,4	6,3	4,1	-1,8	0,5
ONT.	**245 230**	**262 949**	**278 364**	**299 544**	**302 354**	**291 700**	**288 800**
%	8,1	7,2	5,9	7,6	0,9	-3,5	-1,0
MAN.	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**169 189**	**190 296**	**184 000**	**191 000**
%	11,7	12,3	12,2	12,6	12,5	-3,3	3,8
SASK.	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**174 405**	**224 586**	**217 500**	**224 000**
%	5,6	10,8	7,6	32,0	28,8	-3,2	3,0
ALB.	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**356 235**	**352 857**	**333 000**	**343 000**
%	6,5	12,1	30,7	24,8	-0,9	-5,6	3,0
C.-B.	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**439 119**	**454 599**	**407 700**	**405 400**
%	11,2	14,9	17,7	12,3	3,5	-10,3	-0,6
Canada*	**225 678**	**248 343**	**276 095**	**305 707**	**303 607**	**287 900**	**288 100**
%	9,3	10,0	11,2	10,7	-0,7	-5,2	0,1

Source: Association canadienne de l'immeuble.

(P): prévisions de la SCHL

* Ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 287 900 $ pour 2009 et de 288 100 $ pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 270 000 $ et 305 000 $ pour 2009, et entre 270 000 $ et 310 000 $ pour 2010.

Tableau 7: Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	0,9	-0,1	0,7	0,6	1,5	0,5	0,9
Î.-P.-É.	1,2	1,9	0,6	1,0	1,3	0,3	0,8
N.-É.	2,6	0,2	-0,3	1,3	1,3	0,2	0,8
N.-B.	2,0	0,1	1,4	2,1	0,9	0,3	0,9
QC	1,4	1,0	1,3	2,3	0,8	-0,5	0,4
ONT.	1,7	1,3	1,5	1,6	1,4	-0,6	0,5
MAN.	1,1	0,6	1,2	1,6	1,7	0,4	0,7
SASK.	0,8	0,8	1,7	2,1	2,2	0,9	1,0
ALB.	2,4	1,5	4,8	4,7	2,8	0,3	1,0
C.-B.	2,4	3,3	3,1	3,2	2,1	0,7	1,9
Canada*	1,8	1,4	1,9	2,3	1,5	-0,4	1,0

Sources: Statistique Canada
(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de -0,4 % en 2009 et 1,0 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre -0,8 % et -0,2 % pour 2009 et entre 0,75 % et 2,0 % pour 2010.

Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	15,7	15,2	14,8	13,6	13,2	13,7	13,8
Î.-P.-É.	11,3	10,8	11,0	10,3	10,8	11,4	11,6
N.-É.	8,8	8,4	7,9	8,0	7,7	8,3	8,4
N.-B.	9,8	9,7	8,8	7,5	8,6	9,4	9,4
QC	8,5	8,3	8,0	7,2	7,2	8,3	8,3
ONT.	6,8	6,6	6,3	6,4	6,5	7,7	7,8
MAN.	5,3	4,8	4,3	4,4	4,2	4,8	5,3
SASK.	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1	4,7	5,0
ALB.	4,6	3,9	3,4	3,5	3,6	4,8	5,3
C.-B.	7,2	5,9	4,8	4,2	4,6	5,2	5,4
Canada*	7,2	6,8	6,3	6,0	6,1	7,3	7,3

Sources: Statistique Canada
(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du chômage prévu est de 7,3 % en 2009 et 7,3 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6,8 % et 8,0 % pour 2009 et entre 6,5 % et 7,8 % pour 2010.

Tableau 9: Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008(E)	2009(P)	2010(P)
T.-N.	-1,2	1,9	3,0	9,1	1,4	0,3	1,2
Î.-P.-É.	2,6	2,0	2,4	2,4	0,7	0,1	0,7
N.-É.	0,9	1,3	0,9	1,7	0,8	0,2	1,0
N.-B.	2,8	1,6	2,4	1,7	0,8	0,3	1,0
QC	2,7	1,5	1,7	2,6	0,5	-0,6	1,3
ONT.	2,6	2,8	2,6	2,3	-0,2	-1,0	1,5
MAN.	2,2	2,4	4,0	3,3	2,1	0,3	1,8
SASK.	5,1	3,3	-0,3	2,5	3,2	0,9	2,2
ALB.	5,3	4,8	6,1	3,1	1,5	-0,7	2,0
C.-B.	3,6	4,4	4,4	3,0	2,0	0,8	2,1
Canada*	3,1	2,9	3,1	2,7	0,7	-0,7	1,8

Sources: Statistique Canada

(P): prévisions de la SCHL

(E): estimations de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévu est de -0,7 % en 2009 et 1,8 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, l'étendue des prévisions varie entre -1,8 % et 0,3 % pour 2009 et entre 1,8 % et 3,5 % pour 2010.

Tableau 10: Migration totale nette *
(nombre de personnes)

	2004	2005	2006	2007	2008(E)	2009(P)	2010(P)
T.-N.	-2 359	-4 476	-3 915	-873	1 500	800	600
Î.-P.-É.	26	16	-111	417	2 000	1 000	600
N.-É.	-681	-1 831	-1 998	311	2 000	1 200	675
N.-B.	-241	-2 009	-2 899	968	1 050	875	650
QC	36 189	29 035	27 214	31 162	37 416	39 000	41 000
ONT.	102 965	102 789	83 561	85 809	89 671	94 000	103 400
MAN.	3 128	-1 487	1 612	8 906	7 700	7 500	7 900
SASK.	-4 459	-7 481	-1 769	11 388	11 250	9 100	8 900
ALB.	35 470	62 106	70 258	43 252	55 000	40 000	46 000
C.-B.	42 511	50 822	52 789	58 277	63 400	61 700	63 700
Canada**	212 549	227 484	224 742	239 617	270 987	255 175	273 425

Sources: Statistique Canada, (E): estimations de la SCHL, (P): prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et du flux de résidents non permanents.

** Exclut les Territoires et le Nunavut.

Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2008	1 905	673	-0,1	6 171	484 898	0,5	965
	2009(P)	1 350	650	-8,0	5 400	427 000	0,7	1 005
	2010(P)	1 250	550	-3,0	5 600	420 000	0,8	1 045
Vancouver*	2008	19 591	3 634	2,3	25 149	593 767	0,5	1 124
	2009(P)	12 500	3 200	-5,0	23 000	527 000	0,8	1 164
	2010(P)	11 000	2 900	-1,0	25 000	528 000	0,8	1 210
Abbotsford	2008	1 285	358	n.a.	2 674	355 099	2,6	765
	2009(P)	650	250	n.a.	2 500	330 000	3,0	780
	2010(P)	600	225	n.a.	2 600	330 000	3,0	792
Kelowna	2008	2 257	765	n.a.	3 445	430 755	0,3	967
	2009(P)	1 250	600	n.a.	3 100	383 500	1,0	1 000
	2010(P)	1 200	625	n.a.	3 600	380 000	1,4	1 030
Edmonton	2008	6 615	2 613	1,0	17 369	332 852	2,4	1 034
	2009(P)	5 100	2 600	-3,0	16 000	315 000	3,5	1 070
	2010(P)	6 200	3 200	1,5	17 000	325 000	3,0	1 120
Calgary	2008	11 438	4 387	0,6	23 136	405 267	2,1	1 148
	2009(P)	5 500	3 800	-3,0	20 000	380 000	2,7	1 155
	2010(P)	6 200	4 200	1,0	22 000	390 000	2,5	1 200
Saskatoon	2008	2 319	1 288	20,6	3 540	287 803	1,9	841
	2009(P)	1 325	775	-4,0	3 000	277 000	2,0	860
	2010(P)	1 400	850	3,0	3 150	285 000	3,0	870
Regina	2008	1 375	979	26,2	3 338	229 716	0,5	756
	2009(P)	1 070	750	4,0	2 800	228 000	1,2	850
	2010(P)	1 150	800	4,0	2 900	235 000	2,0	860
Winnipeg	2008	3 009	1 930	10,2	11 854	196 940	1,0	769
	2009(P)	2 500	1 650	4,0	10 500	190 000	1,2	800
	2010(P)	2 600	1 700	1,5	11 000	197 500	1,4	825
Thunder Bay	2008	167	165	5,5	1 973	139 301	2,2	719
	2009(P)	220	150	2,0	1 450	141 500	1,6	732
	2010(P)	250	160	3,0	1 500	144 500	2,0	740
Sudbury	2008	543	469	5,5	2 396	211 207	0,7	800
	2009(P)	560	400	2,0	1 900	205 000	0,5	840
	2010(P)	520	420	3,0	2 000	203 000	0,4	870
Windsor	2008	453	328	0,4	4 546	159 709	14,6	772
	2009(P)	356	280	0,5	3 950	152 000	17,0	773
	2010(P)	400	320	1,0	4 000	151 000	13,0	776

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix S.I.A.® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver qui ne couvrent pas Surrey,Langley, White Rock et North Delta.

n.d.: données non disponibles.

Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2008	2 385	1 369	3,5	8 620	212 092	3,9	834
	2009(P)	1 696	850	0,0	6 900	210 000	4,2	842
	2010(P)	1 546	800	0,0	7 100	210 000	3,9	852
Kitchener	2008	2 634	1 446	2,4	6 269	271 222	1,8	845
	2009(P)	2 500	1 300	0,0	5 300	265 000	1,6	860
	2010(P)	2 550	1 250	0,0	5 900	260 000	1,5	875
St.Catharines-	2008	1 138	680	4,3	5 896	203 648	4,3	777
Niagara	2009(P)	970	580	-1,0	5 300	197 000	4,0	790
	2010(P)	1 000	560	0,0	5 400	195 000	4,0	800
Hamilton	2008	3 529	1 675	2,8	12 110	280 790	3,2	836
	2009(P)	3 260	1 475	-2,6	10 500	272 000	3,0	850
	2010(P)	3 405	1 450	-0,7	11 800	270 500	3,0	864
Toronto	2008	42 212	11 308	3,5	76 387	379 943	2,0	1 095
	2009(P)	29 200	6 500	1,0	60 000	364 000	1,9	1 117
	2010(P)	29 700	7 000	-0,5	68 500	359 000	1,5	1 140
Barrie	2008	1 416	858	n.a.	4 058	264 034	3,5	954
	2009(P)	1 100	670	n.a.	3 460	257 433	3,5	968
	2010(P)	1 090	660	n.a.	3 490	254 900	3,6	963
Peterborough	2008	428	300	n.a.	2 506	230 656	2,4	850
	2009(P)	380	280	n.a.	2 150	221 000	2,2	870
	2010(P)	385	270	n.a.	2 250	219 000	2,0	890
Brantford	2008	432	283	n.a.	2 097	218 890	2,4	752
	2009(P)	400	270	n.a.	1 875	210 000	2,2	760
	2010(P)	420	270	n.a.	1 950	208 000	2,2	768
Guelph	2008	1 087	425	n.a.	2 794	267 329	2,3	869
	2009(P)	850	350	n.a.	2 400	261 000	2,0	885
	2010(P)	875	350	n.a.	2 600	260 000	1,9	900
Oshawa*	2008	1 987	1 500	n.a.	8 797	273 984	4,2	889
	2009(P)	1 508	900	n.a.	7 000	264 500	3,7	903
	2010(P)	1 568	890	n.a.	7 200	261 500	3,3	918
Kingston	2008	672	546	n.a.	3 473	235 047	1,3	880
	2009(P)	590	400	n.a.	3 200	233 500	1,2	905
	2010(P)	640	460	n.a.	3 300	237 000	1,9	928

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d.: données non disponibles.

Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2008	6 998	2 956	3,8	13 908	290 483	1,4	995
	2009(P)	5 760	2 250	0,4	12 100	292 000	1,0	1 025
	2010(P)	6 070	2 350	0,6	12 750	297 000	0,7	1 055
Gatineau	2008	3 304	1 120	3,8	4 203	194 873	1,9	677
	2009(P)	2 700	850	0,4	3 800	196 000	2,5	690
	2010(P)	2 600	800	0,6	3 700	198 000	2,5	705
Montréal	2008	21 927	6 602	4,9	40 440	258 028	2,4	659
	2009(P)	18 900	5 750	3,6	38 500	255 000	2,0	668
	2010(P)	17 700	5 150	3,2	40 500	253 000	2,3	675
Trois-Rivières	2008	1 148	373	n.a.	799	141 610	1,7	505
	2009(P)	950	340	n.a.	760	146 000	2,0	515
	2010(P)	800	310	n.a.	750	150 000	2,3	525
Sherbrooke	2008	1 627	802	n.a.	1 774	188 412	2,8	543
	2009(P)	1 300	600	n.a.	1 580	190 300	2,8	555
	2010(P)	1 175	625	n.a.	1 595	192 200	2,9	565
Québec	2008	5 457	2 031	5,3	7 846	198 835	0,6	653
	2009(P)	4 623	1 828	3,0	7 297	204 800	0,6	663
	2010(P)	4 150	1 554	2,8	7 662	210 944	0,6	673
Saguenay	2008	869	400	n.a.	1 490	146 473	1,6	518
	2009(P)	625	290	n.a.	1 350	152 000	2,3	530
	2010(P)	540	300	n.a.	1 400	157 000	2,0	540
Saint John	2008	832	488	2,5	2 166	158 117	3,1	618
	2009(P)	725	425	2,5	1 800	163 500	2,8	600
	2010(P)	735	430	2,0	1 850	170 000	2,5	615
Moncton	2008	1 359	566	2,5	2 663	143 173	2,4	656
	2009(P)	1 165	540	2,5	2 300	145 500	2,5	640
	2010(P)	1 255	560	2,0	2 350	149 000	3,0	660
Halifax	2008	2 096	1 180	7,9	6 472	232 106	3,4	833
	2009(P)	1 980	1 000	3,5	5 950	233 000	3,5	850
	2010(P)	2 180	1 050	2,0	6 200	238 000	3,3	865
St. John's	2008	1 863	1 485	19,6	4 695	178 477	0,8	630
	2009(P)	1 550	1 200	6,0	3 450	195 000	1,0	700
	2010(P)	1 675	1 275	3,0	3 575	200 000	1,5	725
Charlottetown	2008	426	280	1,4	595	175 231	2,3	672
	2009(P)	350	225	2,0	540	177 000	2,0	715
	2010(P)	375	250	2,0	555	179 500	1,8	735
TOUS LES CENTRES	2008	156 783	56 262	3,4	325 649	n.a	2,2	n.a
MENTIONNES CI-	2009(P)	115 463	43 978	-0,4	281 112	n.a	2,1	n.a
DESSUS	2010(P)	115 204	44 564	0,6	302 727	n.a	2,1	n.a

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

n.d.: données non disponibles.

Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2007:T1	2007:T2	2007:T3	2007:T4	2008:T1	2008:T2	2008:T3	2008:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	218.7	249.0	246.4	236.9	216.0	227.1	208.9	170.7
%	- 6.7	13.9	- 1.0	- 3.9	- 8.8	5.2	- 8.0	- 18.3
Mises en chantier, total, en milliers	225.2	227.8	241.0	217.6	235.1	217.6	207.7	184.9
%	0.3	1.2	5.8	- 9.7	8.0	- 7.4	- 4.5	- 11.0
Mises en chantier, log. ind., en millers	118.8	119.1	119.8	116.4	99.1	96.6	93.9	84.3
%	1.5	0.3	0.6	- 2.8	- 14.9	- 2.5	- 2.8	- 10.2
Mises en chantier, log. coll., en milliers	106.4	108.7	121.2	101.2	136.0	121.0	113.8	100.6
%	- 1.0	2.2	11.5	- 16.5	34.4	- 11.0	- 6.0	- 11.6
Log. achevés, total, en milliers	46 516	50 517	56 042	55 814	44 261	52 688	58 197	58 991
%	- 15.2	8.6	10.9	- 0.4	- 20.7	19.0	10.5	1.4
Indicie des prix des log. neufs, 1997=10(	148.7	151.9	155.0	156.3	158.0	158.4	158.6	157.9
%	1.0	2.2	2.1	0.8	1.1	0.3	0.1	- 0.5
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	132 359	133 467	127 907	128 622	119 191	115 487	111 682	86 879
%	7.5	0.8	-4.2	0.6	-7.3	-3.1	-3.3	-22.2
Prix S.I.A.®, moyen, $ CAN, en milliers	294 146	304 488	309 456	319 175	315 703	310 918	298 784	287 754
%	3.7	3.5	1.6	3.1	-1.1	-1.5	-3.9	-3.7
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6.47	6.83	7.05	7.27	7.25	6.68	6.75	6.10
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6.60	7.01	7.22	7.46	7.29	6.93	6.95	7.05
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	80 063	81 119	81 901	82 164	80 689	80 049	80 014	n.d.
%	2.6	1.3	1.0	0.3	-1.8	-0.8	0.0	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	36 514	36 941	37 670	38 094	37 065	36 652	36 779	n.d.
%	1.3	1.2	2.0	1.1	-2.7	-1.1	0.3	n.d.
Modifications $1997, en millions	31 356	31 604	31 972	32 436	33 224	33 036	33 072	n.d.
%	2.5	0.8	1.2	1.5	2.4	-0.6	0.1	n.d.
Coût de transfert, $1998, en millions	12 580	12 916	12 668	12 188	11 304	11 264	11 096	n.d.
%	6.5	2.7	-1.9	-3.8	-7.3	-0.4	-1.5	n.d.
Déflateur, 1997=100	131.1	133.8	135.5	136.8	136.6	137.2	137.9	n.d.
%	1.8	2.0	1.2	1.0	-0.1	0.4	0.5	n.d.

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources dont de l'information utile sur le marché du logement.

61502_2009_Q01